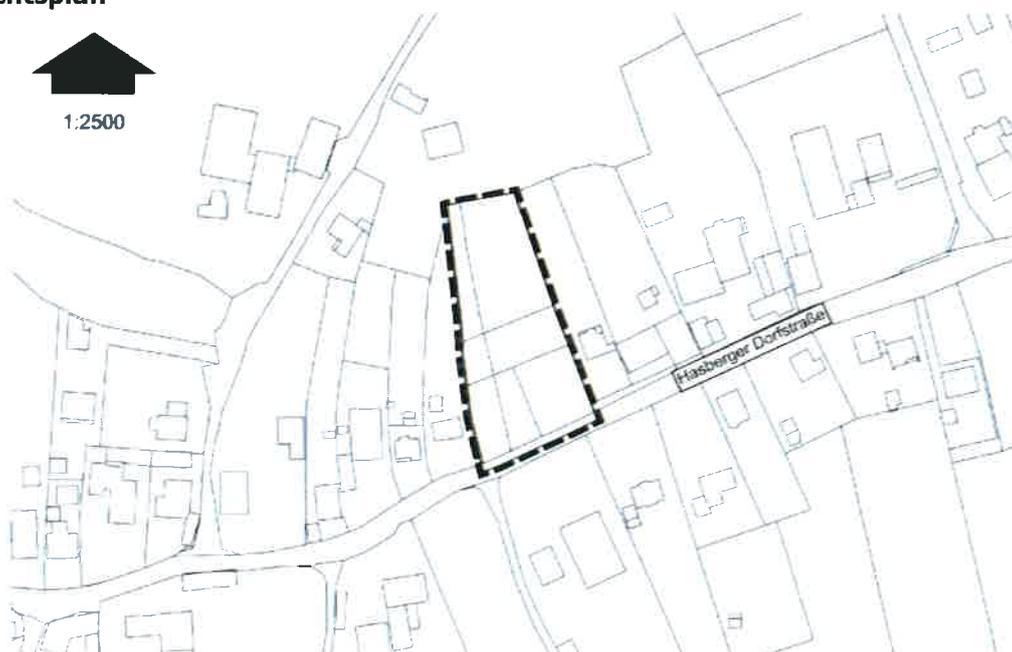


Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Dorfstraße 29 - 31“

für Flächen nördlich der Hasberger Dorfstraße im Bereich der Grundstücke
29 und 31 sowie der rückwärtig anschließenden Flächen
mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13 a BauGB

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **30.01.2019**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Bestehendes Baurecht und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Planungsanlass und Erforderlichkeit	Seite 4
6. Rechtsgrundlagen des Bauleitplanes	Seite 5
7. Prüfung der Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB	Seite 5
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 6
9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 6
10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 7
11. Planungsziele	Seite 8
12. Planinhalte	Seite 9
12.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 9
12.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 9
13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	Seite 10
14. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft/Grünbestand	Seite 12
15. Private Grünfläche/Pflanzmaßnahmen	Seite 12
16. Erschließung, Ver- und Entsorgung, ÖPNV	Seite 13
16.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 13
16.2 Ver- und Entsorgung	Seite 13
16.3 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 14
16.4 Gewässer-/Hochwasserschutz	Seite 14
17. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 14
18. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB sowie Abwägung nach § 1 (7) BauGB	Seite 15
19. Städtebauliche Daten	Seite 16
20. Verfahrensablauf	Seite 16



1. **Änderungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Dorfstraße 29 – 31“ für Flächen nördlich der Hasberger Dorfstraße im Bereich der Grundstücke 29 und 31 sowie der rückwärtig anschließenden Flächen aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.03.2018 gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. **Planunterlage**

Als Planunterlage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:500 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 26.03.2018 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplan gefertigt.

3. **Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Planbereich hat eine Größe von 4.466,26 m² und liegt im Zentrum der Ortslage Hasbergen nördlich der Hasberger Dorfstraße. Die mittlere Entfernung zum Zentrum der Stadt Delmenhorst beträgt etwa 4 km.

Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. **Bestehendes Baurecht und Anschlussplanungen**

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.07.2002. Der Änderungsbereich ist als Dorfgebiet MD1 festgesetzt.

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die „klassischen“ Nutzungen in einem Dorfgebiet nach BauNVO wie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie darüber hinaus Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Damit stellt die zulässige Nutzung auf die seinerzeitige tatsächliche Nutzung durch den Gastronomiebetrieb ab, die Lage des Grundstücks an der HAUPTerschließungsstraße im Dorf und auf die Tatsache, dass landwirtschaftliche Immissionen für eine positive Entwicklung mancher Nutzungen im Kernbereich des Dorfes störend sein können.

Weiterhin sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,5, einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei abweichender Bauweise mit Gebäudelängen von 60 m zulässig.



Die überbaubare Fläche hat einen Abstand von 3,0 m zur Hasberger Dorfstraße und eine Ausdehnung von 60 m in der Tiefe und 24 m bis 29 m in der Breite.

Im rückwärtigen Planbereich ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zusätzlich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

An den Änderungsbereich grenzen weitere Dorfgebiete (MD1) an, die ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“ festgesetzt sind.

5. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Im Planbereich bestand bis zum Jahr 2014 der Gastronomiebetrieb „Hasberger Krug“. Mit der Schließung entstand die Frage einer Nachfolgenutzung. Der Eigentümer beabsichtigte innerhalb der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vier Wohngebäude zu errichten. Eine entsprechende Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Einzelhäusern als Einfamilienhäuser auf mindestens 800 m² großen Grundstücken und einer Grundflächenzahl von 0,25 stimmte mit den Zielen der behutsamen Dorfentwicklung und lockeren Bauweise überein und wurde positiv beschieden. Auf dieser Grundlage fand ein Eigentumsübergang der Gesamtfläche auf vier verschiedene Eigentümer statt.

Für die vorderen drei Baugrundgrundstücke mit je 800 m² folgten entsprechende Anträge zur Errichtung von Einzelhäusern, die ebenfalls positiv beschieden wurden.

Das rückwärtig gelegene vierte Baugrundstück weist eine deutlich größere Länge in Richtung Norden und mit 1.903 m² eine deutlich größere Fläche auf. Der jetzige Eigentümer beabsichtigt nun eine höhere Ausnutzung des Grundstückes mit der Errichtung eines Doppelhauses und hat eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 236 wären die Genehmigungsfähigkeit und das Genehmigungserfordernis gegeben.

Die Ausschöpfung des bestehenden Baurechts würde zu einer Nachverdichtung durch Wohnnutzung führen, die sowohl vom Umfang (Doppelhaus) als auch von der räumlichen Lage (Doppelhaus in dritter Reihe) nicht der Eigenart des Dorfes entspricht. Die städtebauliche Analyse der näheren Umgebung und vergleichbarer Lagen entlang der Hasberger Dorfstraße hat ergeben, dass das Ortsbild zwar durch größere überbaubare Bereiche geprägt ist, allerdings im Wechsel mit größeren nicht überbaubaren Bereichen. Grund dafür ist die vormalige Nutzung durch landwirtschaftliche Hofstellen, die sowohl große Gebäude als auch eine ausreichend große Hoffläche benötigten. In den MD1-Gebieten ist als Folgenutzung selbständige Wohnbebauung ohne Zugehörigkeit zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zulässig.

Die überbaubare Fläche des ehemaligen Gastronomiebetriebes ist nochmals um ein deutliches Maß größer als die üblicherweise vorhandenen und es fehlt an einem entsprechenden Freiraum als Gegengewicht. Die kompakte Struktur auf dem Grundstück war in der näheren Umgebung einmalig und den früheren Nutzung als Gastronomiebetrieb mit seiner Lage direkt an der Straße und der not-



wendigen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich geschuldet. Die Übertragung dieser Bebauungsplanfestsetzungen auf eine Wohnbebauung führt nun erkennbar zu einer negativen Entwicklung.

Das Planungserfordernis ist gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 236 sind so zu ändern, dass sie das Ziel einer maßvollen, der Dorflage angepassten Wohnbebauung sicherstellen. Hergeleitet werden kann diese Zielbestimmung auch aus der langjährigen öffentlichen Diskussion zur Wohnbauentwicklung in Hasbergen sowie aus den vorangegangenen Beschlüssen und Bauleitplanverfahren wie zum Beispiel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Feld“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

6. Rechtsgrundlagen des Bauleitplanes

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

7. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung), kann im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Dorfstraße“ führte zu folgendem Ergebnis:

Die zu überplanende Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst/Gemarkung Hasbergen zuzurechnen. Zudem wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Fauna-Flora-Habitat).



Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 4.466 m² und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Die Voraussetzungen sind damit erfüllt und eine Anwendung des § 13 a BauGB möglich.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Dorfstraße“ wird die Art der Nutzung nicht geändert. Es bleibt bei der Festsetzung eines Dorfgebietes. Damit steht die verbindliche Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung im Einklang und ist als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes brauchen nicht geändert werden.

9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB; sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den in § 2 ROG und in § 2 NROG formulierten allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung; beispielsweise der beabsichtigten räumlichen Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die „Zentralen Orte“.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (im Folgenden: LROP) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 2). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 2) beiträgt.

Das LROP führt – seit seiner Fortschreibung im Jahr 2017 – aus, dass die Festlegung von Gebieten für Wohnstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 04), die Entwicklung von Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 05) und Planungen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 06). Das LROP führt an anderer Stelle aus, dass mit dem Ziel des Bodenschutzes auch die



Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 3, Abschnitt 3.1, Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Die Bauleitplanung entspricht diesen Grundsätzen, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Mit der Überplanung vormals genutzter Fläche in einer inneren Dorflage leistet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ ein weiteres Mal zu verzichten.

Das LROP stellt an verschiedenen Stellen dar, dass die Neuversiegelung von Freiflächen reduziert werden soll und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist. Die bislang nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen – insbesondere bei der Sicherung der Landwirtschaft – erhalten werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem die Wiedernutzbarmachung einer Fläche beabsichtigt ist. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die nachfolgend aufgeführten Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen:

- Im Jahr 1987 hat der Rat der Stadt Delmenhorst den „Dorferneuerungsplan Hasbergen“ beschlossen. Als Orientierungsrahmen werden darin grundsätzliche Ziele formuliert – die Verwirklichung dieser Ziele ist planerisch zu sichern. Als Entwicklungsplanung stellt der Dorferneuerungsplan eine wichtige Vorstufe der Bauleitpläne für die Ortslage dar.
- Im Jahr 1998 wurde für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“ aufgestellt. Er stellt den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dar. Für das Plangebiet werden „Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ dargestellt.
- Seit dem Jahr 2011 existiert das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“. Darin wird formuliert, dass Ziel die Schaffung eines zielgruppenorientierten Wohnungsmarktangebotes und somit der Erhalt einer möglichst hohen Einwohnerzahl ist. Für einkommensstärkere Gruppen sollen Wohnraumangebote in der Nähe zur Graft und zur Innenstadt sowie vor allem in Dorflagen wie Hasbergen geschaffen werden. Diesem Ziel wird mit der Bebauungsplanänderung entsprochen.



- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage für alle Klimaschutzaktivitäten in der Stadt; es enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, die Attraktivierung des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Diese Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den darin formulierten Zielen. Es ist nicht ersichtlich, dass weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel das „Strategische Wohnungsmarktkonzept“ oder das „Einzelhandelskonzept“ – bei der Aufstellung dieses Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

11. Planungsziele

Planungsziel ist Wohnnutzung in Form von vier Einzelhäusern in lockerer Bauweise. Hierzu werden konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kapitel 12).

Die Erschließung erfolgt für die beiden vorderen Baugrundstücke über die Hasberger Dorfstraße und für die zwei rückwärtig hiervon liegenden Baugrundstücke über eine private Zuwegung. Eine öffentliche Erschließung ist aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke und geringen Dichte nicht zwingend erforderlich.

Im Bereich des deutlich größeren nördlichen Grundstücks ist der rückwärtige Bereich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 236 als Dorfgebiet und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist hier nicht möglich. Gleichwohl zählte die Fläche zum früheren Baugrundstück mit dem Vorteil, dass die Maßnahmenfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen und die hohe GRZ von 0,5 auch ausgeschöpft werden konnte. Dieser Vorteil ist nicht mehr erforderlich und die Fläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden, ergänzt wiederum um die bisherige Festsetzung als Maßnahmenfläche.

Zur Wahrung der Dorfbildes und des Dorfcharakters sollen die Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden direkt an der Hasberger Dorfstraße sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Farbgestaltung, Materialien und Einfriedungen übernommen werden.



12. Planinhalte

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 nicht geändert. Es wird weiterhin ein Dorfgebiet MD1 mit den bisher zulässigen Nutzungen festgesetzt:

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen), Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Änderungsbereich wird eine geringe bauliche Dichte angestrebt. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird reduziert. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf bei der Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 40 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Planbereich wird lediglich ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zugelassen. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Da für den Planbereich eine geringe bauliche Dichte angestrebt wird, ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt worden. Mit der abweichenden Bauweise wird bestimmt, dass die Gebäudelänge und –breite eine maximale Ausdehnung von 15 m nicht überschreiten darf. Der Grenzabstand der Niedersächsischen Bauordnung richtet sich nach der offenen Bauweise.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt - im gleichen Umfang wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 236.

Zur Wahrung des Ortsbildcharakters sollen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig sein.

Mindestgröße der Baugrundstücke / Hausform



Die bauliche Nachverdichtung in der Ortslage Hasbergen soll sehr zurückhaltend erfolgen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dennoch wirtschaftlich vernünftig wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m² festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken sind nur Einzelhäuserzulässig.

Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit je Einzelhaus resp. je Wohngebäude begrenzt.

13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

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

Die im Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“ formulierten örtlichen Bauvorschriften wurden teilweise redaktionell überarbeitet, aber vom Grundsatz her beibehalten und in den Änderungsplan gemäß § 84 (6) NBauO als Festsetzungen übernommen.

Ausnahme der Dachfarbe bei Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie:

In die örtlichen Bauvorschriften wurde eine Ausnahme aufgenommen, nach der künftig auch schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sein sollen, sofern gleichzeitig Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien installiert werden.

Ausnahme Pultdach bei Gebäuden < 30 m²:

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 durften gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 236 freistehende Gebäude < 30 m², also in der Regel eine Nebenanlage wie ein Schuppen, Carport oder Garage, eine abweichende Dachform haben. Statt des vorgeschriebenen Satteldachs waren Pultdächer zulässig. Es wurde damit anerkannt, dass kleinere Gebäude das Ortsbild nicht so sehr prägen oder mit einer abweichenden Dachform nicht negativ beeinträchtigen.

Es ist allerdings nicht nachvollziehbar, welche städtebauliche Begründung die bisherige Einschränkung auf freistehende Gebäude rechtfertigt. Die städtebauliche Wirkung ändert sich nicht, ob der Abstand zum Gebäude oder zur Grenze nur einen Meter beträgt und die Gebäude womöglich noch durch eine Pergola o.ä. verbunden sind oder die Gebäude auf minimal Weise aneinandergelagert sind.

Mit der Pultdachregelung ist eine Errichtung einer Nebenanlage an der Grenze möglich, da bei einem Pultdach die im Rahmen des Grenzabstandsprivilegs maximal erlaubte Höhe von 3,0 m in der Regel nicht erreicht wird und keine nachbarliche Zustimmung oder Baulast benötigt wird.



Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wird dahingehend modifiziert werden, dass sie für alle Gebäude < 30 m² gilt, gleich welchen Standorts. Die Einschränkung, dass sie freistehend sein müssen, entfällt.

Definition „Schleppdachanbau“:

Als erläuterungsbedürftig zeigte sich in der Vergangenheit der Begriff „Schleppdachanbau“ gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 2 Satz 3 – insbesondere im Hinblick auf die Anwendung bei angebauten Wintergärten. Würde die Regelung auf Wintergärten zutreffen, stünde dies im Widerspruch zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 Satz 4, wonach „für Wintergärten und Veranden Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig sind“.

Bei einem „Schleppdach“ handelt es sich um eine Dachform, bei der eine zusätzliche, geneigte Dachfläche das Hauptdach über die Traufe hinaus erweitert. Das Schleppdach ist also ein Bestandteil des Hauptdaches und kein gesondert angebautes Dach. Die Dachneigung des Schleppdachs kann mit dem Hauptdach identisch sein oder sich ändern, zum Beispiel bei sehr steilen Hauptdächern. Der Anschluss des Schleppdachs, die Kehle, kann auch über der Traufe des Hauptdaches liegen.

Schleppdächer findet man häufig als Dachgauben zum Zwecke des Einbaus von Fenstern. Im Erdgeschoss dienen sie traditionell als Schutzdächer, zur Schaffung von Unterstellmöglichkeiten von Vorräten und Gerätschaften, bei Kirchen als Seitenschiffe oder Vorhallen. Heutzutage sind sie in Wohngebieten als Überdachung für Garagen, offene Unterstellplätze oder zur Lagerung von Kaminholz beliebt.

Der durch das Schleppdach gebildete Raum ist der sog. Schleppdachanbau.

Andere Anbauten sind an allen Gebäudeseiten zulässig. Nur der „Schleppdachanbau“, der sich also aus dem Hauptdach heraus entwickelt, ist in der Größe auf 20 % der Länge der Gebäude begrenzt. Sonstige Anbauten unterliegen keiner Größenbegrenzung oder Gestaltungsregelung. Wintergärten und überdachte Terrassen sind ohne Größenbegrenzung zulässig. Nur die Art der Fassadengestaltung unterliegt einer örtlichen Bauvorschrift. Die Art der Dacheindeckung ist nicht geregelt, also frei wählbar.

Höhe Einfriedungen:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren Plangebiet/Hasberger Dorfstraße wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Begrenzung der Einfriedungen auf maximal 80 cm Höhe aufgenommen.

14. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft/Grünbestand

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 236 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und zwar dahingehend, dass die Nutzungsmöglichkeiten reduziert werden.



Das Grundstück wurde in der Vergangenheit durch einen gastronomischen Betrieb genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben und es ist in der Zukunft Wohnnutzung geplant. Die zukünftigen Festsetzungen im Bebauungsplan gehen nicht über die jetzigen Festsetzungen hinaus. Die überbaubare Fläche bleibt gleich - das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung hat sich auch kein schützenswerter Baumbestand entwickelt, der korrektiv bei der Änderung des Baurechts zu ermitteln und zu berücksichtigen wäre.

Eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft ist deshalb verzichtbar.

15. Private Grünfläche/Pflanzmaßnahmen

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 236 eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist hier nicht möglich. Gleichwohl zählte die Fläche zum früheren Baugrundstück mit dem Vorteil, dass die Maßnahmenfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen und die hohe GRZ von 0,5 auch ausgeschöpft werden konnte. Dieser Vorteil ist nicht mehr erforderlich und die Fläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden, ergänzt wiederum um die bisherige Festsetzung als Maßnahmenfläche.

Auf dem Flurstück 244/3 direkt an der Hasberger Dorfstraße befindet sich eine ortsbildprägende Eiche. Die vorliegenden Vermessungsdaten zum Grünbestand stammen zwar aus dem Jahre 1992, anhand einer Ortsbesichtigung konnte jedoch einwandfrei festgestellt werden, um welchen Baum es sich handelt und dass er 1992 bereits eingemessen wurde. Der Baum prägt das Orts- und Straßenbild. Der Stamm befindet sich auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, so dass die Krone jeweils hälftig in den Straßenraum und über das Privatgrundstück ragt. Auf dem Grundstück wurde ein Einzelhaus realisiert, welches auf den Baum Rücksicht nimmt. Um für die Zukunft den Erhalt des Baumes und bei Abgang eine gleichwertige Nachpflanzung zu sichern, wird er im Bebauungsplan festgesetzt und eine textliche Festsetzung aufgenommen.

Je Baugrundstück ist ein mittelkroniger standortheimischer Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen.

16. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr

16.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist der Planbereich wie bisher über die Hasberger Dorfstraße erschlossen. Die unmittelbar an die Hasberger Dorfstraße angrenzenden Baugrundstücke können von dort direkt angefahren werden. Die rückwärtig hierzu liegen-



den Baugrundstücke werden über eine private Zuwegung entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes über die jeweiligen Vordergrundstücke erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung – verkehrlicher und leitungstechnischer Art – wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgelegt.

16.2 Ver - und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt über die EWE NETZ GmbH als derzeitiger örtlicher Versorgungsträger. Im Plangebiet befinden sich Leitung der EWE NETZ GmbH innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband sichergestellt. Die Hauptleitung befindet sich innerhalb der Hasberger Dorfstraße. Aufgrund der früheren Nutzung ist bereits ein Abzweig nach Norden ins Plangebiet vorhanden. Der OOWV weist darauf hin, dass vorhandene Leitungen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken überbaut werden dürfen.

Regenwasserableitung

Die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgte bisher durch eine Versickerung auf den Grundstücken. Der ermittelte, mittlere höchste Grundwasserabstand liegt bei rd. 2,10 m unter der Geländeoberkante. Es ist grundsätzlich möglich, das anfallende Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage zu versickern. Durch die Reduzierung der GRZ ist davon auszugehen, dass der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erleichtert wird und auf den relativ großen Grundstücken, auch mit entsprechend flächenintensiven Mulden oder Becken, vollständig versickert werden kann. Seltene Regenereignisse, sogenannte Starkregen, können zur Überflutung der Grundstücke führen. Dem kann mit der Schaffung von Retentionsräumen auf den privaten Flächen, z.B. großvolumige Mulden, Versickerungsbecken etc. begegnet werden.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal gesichert. Für die Anschlussleitungen der hinten liegenden Grundstücke wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung ist über eine vorhandene Leitung in der Hasberger Dorfstraße gesichert. Auch hierzu ist für die hinten liegenden Grundstücke das Leitungsrecht festgesetzt.

Abfallentsorgung



Im Bebauungsplan ist zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Zufahrt wird nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren. Die Anlieger haben ihren zur Entsorgung vorgesehenen Abfall an der Hasberger Dorfstraße als nächste befahrbare Straße bereitzustellen.

16.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Klosterweg“, die von der Linie 202 des Delmenhorster Stadtverkehrs bedient wird.

16.4 Gewässer-/Hochwasserschutz

Derzeit wird der räumliche Geltungsbereich des Überschwemmungsgebietes der Ochtum für das 100-jährliche Hochwasserereignis überarbeitet. Eine vorläufige grobe Karte zeigt eine Ausdehnung bis an die nördlichen Grenzen der Grundstücke im Plangebiet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das neu festzusetzende Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsplanbereich hineinragt. Die räumliche Ausdehnung des zukünftigen Überschwemmungsgebietes und verwertbare Karten liegen allerdings noch nicht vor. Ob das Plangebiet betroffen ist und in welchem Umfang ist deshalb offen und kann zum gegenwärtigen Planungsstand nicht in die Planung eingestellt werden

17. Erfordernis eines Umweltberichtes

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“ vor. Zu Beginn der Planung wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Das Ergebnis ist im Kapitel 7 dieser Begründung dargelegt. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wird gem. § 13 (2) BauGB kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer vormals anderweitig gewerblich genutzten Fläche.

Dem Änderungsplan wird aufgrund der Verfahrensart weiterhin keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigefügt.

18. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB und

Abwägung nach § 1 (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem



Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet werden die Forderungen des § 1 (5) BauGB berücksichtigt.

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

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgen durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Dorfstraße 29 – 31“ erfüllt den Belang der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Das vormals durch einen Gastronomiebetrieb genutzte Plangebiet wird zum Zwecke der Wohnbebauung entwickelt. Die Wohnbaufläche dient dem Dorf Hasbergen als kleinteiliges Wohnungsangebot für die Eigenentwicklung. Entgegenstehende Belange wurden im Planverfahren nicht erkannt und nicht vorgebracht. Alle mit der Versiegelung und baulichen Nutzung berührten Belange wie zum Beispiel Beeinträchtigungen der Natur und des Ortsbildes lagen bereits vor oder sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 236 vom 20.07.2002 abgewogen.

Im Planverfahren wurden Belange zur Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser vorgetragen. Dem Belang der ordnungsgemäßen Regenwasserableitung wurde ausreichend Rechnung getragen. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² erlaubt auch großvolumige Entwässerungsmulden für Starkregenereignisse. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert eine ausreichende und ordnungsgemäße Erschließung, auch für Ver- und Entsorgungsanlagen für die beiden zurückliegenden Grundstücke. Die beiden direkt an der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche resp. an der Hasberger Dorfstraße liegenden Grundstücke werden von dort erschlossen; es bedarf keiner weitergehenden Festsetzungen.



Ein weiterer vorgebrachter Belang beinhaltet das sichere Ein- und Ausfahren durch Höhenbegrenzung von Pflanzungen auf den Grundstücken. Die Regelungsmöglichkeiten des Städtebaurechtes wurden im Bebauungsplan umgesetzt, um dieses Ziel zu erreichen. Die überbaubaren Flächen halten ausreichend Abstand zur Hasberger Dorfstraße. Zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Sichteinschränkungen durch Gebäude sind somit ausgeschlossen. Ein Streifen der privaten Grundstücksfläche entlang der Hasberger Dorfstraße mit einer Breite von ca. 4,0 m ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 236 bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 übernommen. Mit dieser Festsetzung ist somit bereits eine Maßnahme zur besseren Verkehrsführung vorgesehen. Sofern und sobald die entsprechende Fläche erworben und ausgebaut ist, verbessert sich die Einsichtnahme in die Hasberger Dorfstraße nochmals deutlich. Weiterhin wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach Einfriedungen eine maximale Höhe von 100 cm nicht überschreiten dürfen. Einfriedungen können in diesem Fall auch Hecken oder vergleichbare Bepflanzungen sein. Um dem Belang der Verkehrssicherheit stärker zu entsprechen wird die maximal zulässige Höhe auf 80 cm reduziert. Dies entspricht der örtlichen Bauvorschrift in dem benachbart liegenden, in 2017 aufgestellten Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasberger Feld“. Eine Rechtsgrundlage für eine Höhenbegrenzung von anderen Bepflanzungen auf den Grundstücken lässt sich weder aus § 9 BauGB noch aus § 84 NBauO herleiten. Genauso wenig besteht eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung sog. „Sichtdreiecke“. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kann somit nur im Vollzug zum Beispiel auf der Grundlage des Straßengesetzes und der Straßenverkehrsordnung z.B. durch Beschilderung und Geschwindigkeitsbegrenzungen sichergestellt werden.

19. Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst eine Größe von 4.466,26 m².

20. Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss	07.03.2018
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der TÖB in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	09. – 27.04.2018
Öffentliche Auslegung	30.07. – 31.08.2018
Satzungsbeschluss	19.12.2018



Erneuter Aufstellungsbeschluss

13.05.2020

Erneuter Satzungsbeschluss

19.05.2020

(mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 30.01.2019 gemäß § 214 (4) BauGB)

Delmenhorst, den 08.06.20



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

Delmenhorst, den 1.6.20



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

