



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift

**Gemeinde Hagen im Bremischen,
OT Bramstedt**

- Entwurf - (Stand: 10.03.2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.2.1	Grundflächenzahl.....	15
7.2.2	Geschossigkeit.....	16
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	16
7.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.4	Verkehrsflächen	16
7.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen	16
7.6	Anzahl der Wohnungen	17
7.7	Mindestgrundstücksgößen	17
7.8	Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum.....	17
7.9	Flächenübersicht.....	17
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	18
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	18
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	18
9.2	Wasserwirtschaft.....	21
9.3	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	21
9.4	Verkehr	22
9.5	Landwirtschaft.....	22
9.6	Immissionsschutz.....	23
9.7	Ver- und Entsorgung.....	23
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	23
Anhang I:	Geotechnische Erkundung (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.03.2021)	

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schulstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese mit dem Baulandmobilisierungsgesetz seit dem 22.06.2021 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2022.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB – analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 7.201 m² (14.237 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) x GRZ 0,3 + 2.365 m² x Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) x GRZ 0,4 + 3.968 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA3) x GRZ 0,5) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswir-

kungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,24 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der Ortschaft Bramstedt, Gemeinde Hagen im Bremischen, nördlich der Straße Im Dorfe und östlich der Schulstraße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

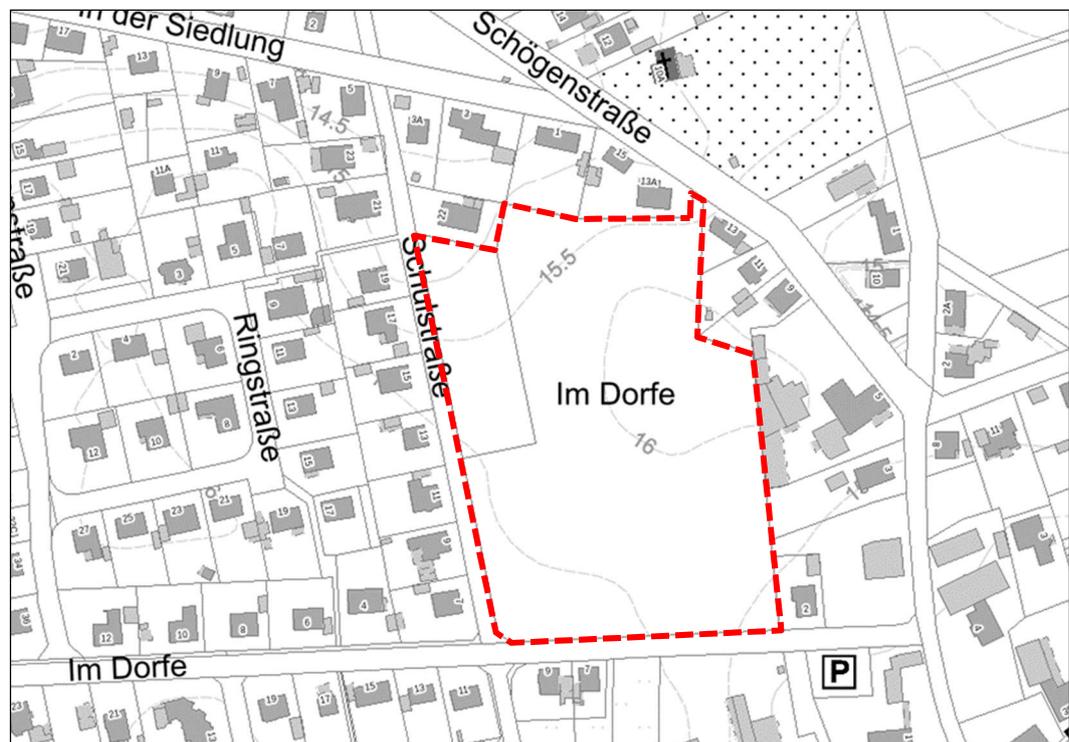


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, so dass Bauleitpläne entsprechend anzupassen sind. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die **Ziele** werden nachfolgend im **fett** und *kursiv* formatierten Schriftbild, die *Grundsätze* nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008**, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am **06.10.2017** in Kraft trat) werden für die Ortschaft Bramstedt keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

In der **zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** hat das Plangebiet keine gesonderte Darstellung. Westlich an das Plangebiet grenzt ein *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung*. Nördlich in etwa 120 m Entfernung liegt ein *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße*. Darüber hinaus gibt es keine weiteren planungsrelevanten zeichnerische Darstellungen.

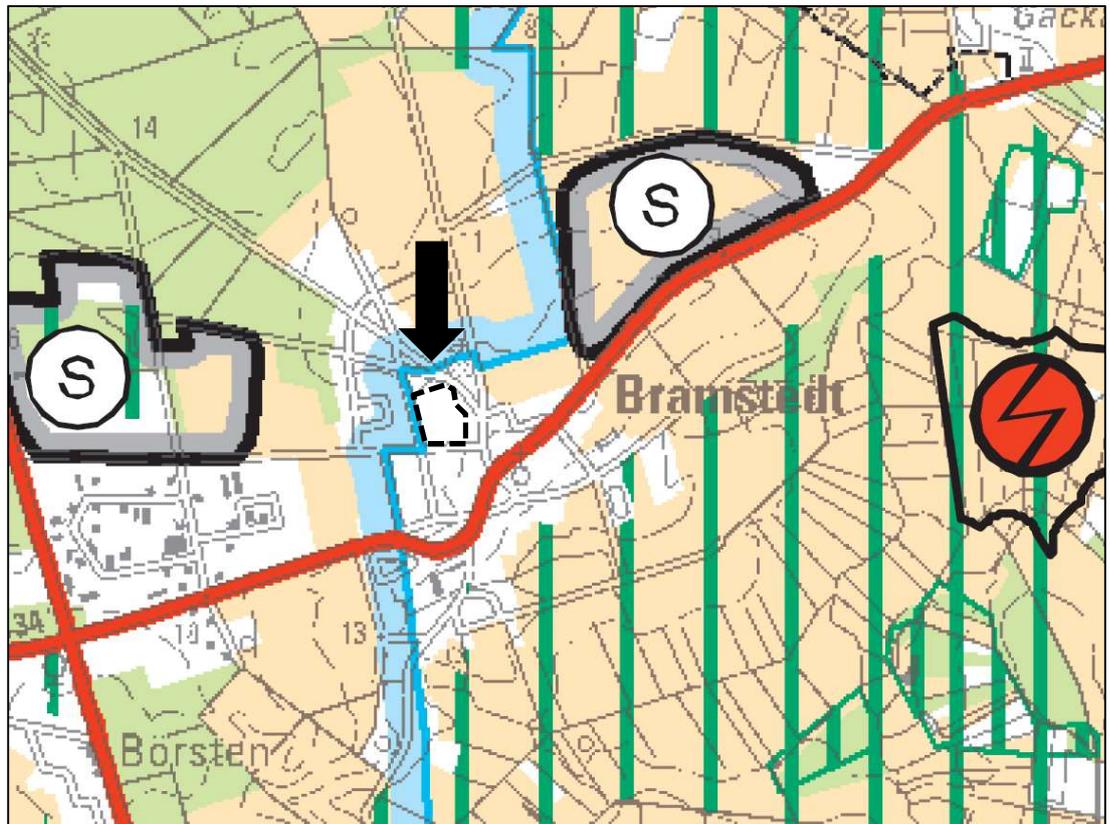


Abb. 2: Ausschnitt des RROP 2012 Cuxhaven; Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Cuxhaven 2012 wiedergegeben.

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1. 03 *„Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demographischen Wandels zu berücksichtigen.“*

⇒ Die vorliegende Planung berücksichtigt die Folgen des demographischen Wandels und versucht diesen entgegen zu wirken, indem Sie auch jungen Familien die Möglichkeit bieten soll sich in Bramstedt niederzulassen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 03 *„Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Dorfentwicklung so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden.“*

⇒ Der südlich angrenzende ehemalige landwirtschaftliche Betrieb hat seinen Betrieb eingestellt und seine Genehmigung abgegeben. Weitere landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen nicht. Daher werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld nicht durch vorliegende Planung beeinträchtigt oder in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt und somit durch die Planung berücksichtigt.

2.1. 04 *„Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demographischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.“*

⇒ Durch die vorliegende Planung soll der demographischen Entwicklung entgegengewirkt werden, indem man jungen Familien Räume bietet sich häuslich niederzulassen. So können junge Familien im Ort gehalten werden, die andernfalls in andere Gemeinden ziehen müssten, um sich den Bauwunsch zu erfüllen.

2.1. 05 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. [...]“*

⇒ Dem Ziel 2.1 05 wird durch die Planung entsprochen, weil das Plangebiet eine innenliegende Außenbereichsfläche ist und zentral im Ort Bramstedt gelegen ist. Somit werden keine neuen Siedlungsvorsprünge im Außenbereich gebildet und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Durch die Zentrumsnähe wird außerdem das Ortszentrum Bramstedt gestärkt.

2.1. 07 *„Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“*

Exkurs: gemeindliche Entwicklungskonzeption für die Ortschaft Bramstedt

Die Gemeinde Hagen im Bremischen wurde zum 1. Januar 2014 aus der Samtgemeinde Hagen und deren bis dahin selbständigen Mitgliedsgemeinden gebildet. Die Mitgliedsgemeinden hatten zu diesem Zeitpunkt jeweils für sich genommen eigene Infrastrukturen ausgebildet, waren aber sowohl verwaltungstechnisch als auch bezogen auf die Einrichtungen der Nahversorgung weitgehend auf die Ortschaft Hagen ausgerichtet. Diese Tendenz spiegelte sich im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven wieder, indem dort der Ortschaft Hagen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wurde. Des-

sen ungeachtet ist es Bestreben der Einheitsgemeinde Hagen im Bremischen, die im Rahmen des ehemaligen „eigenständigen“ Gemeindelebens geschaffenen tradierten Strukturen bzw. Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und so die Lebensqualität auch außerhalb des Hauptortes aufrecht zu erhalten. Hiermit verbunden ist das grundlegende städtebauliche Ziel, neben einer gezielten Wohnbauentwicklung im Hauptort Hagen auch in den ehemaligen Hauptorten Bramstedt, Driftsethe, Sandstedt, Uthlede und Wulsbüttel eine Siedlungsentwicklung zu betreiben, die dem raumordnerischen Grundsatz des „Zentrale-Orte-Prinzips“ nicht zuwiderläuft, zugleich aber im Rahmen der Eigenentwicklung dafür Sorge zu tragen, dass entgegen der allgemeinen demographischen Entwicklung die Bevölkerungszahl auf einem Level gehalten wird, welche eine dauerhafte Auslastung und damit den Erhalt der dörflichen Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.

Diese steht im Einklang mit einer im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2012) des Landkreises Cuxhaven enthaltenen Typologie zur Bemessung des Eigenbedarfs für die Siedlungsentwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Für die quantitative Bemessung der örtlichen Eigenentwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung existieren keine allgemein anwendbaren Formeln. Sie ist schlussendlich durch die planende Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und als Träger der Bauleitplanung jeweils auf den einzelnen Planungsfall hin durchzuführen. Der Landkreis Cuxhaven als Fachbehörde für die Raumordnung und als Verfasser des RROP hat den Gemeinden hierzu eine Handreichung erarbeitet, die in der Begründung/Erläuterung zum RROP (zu 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur) niedergeschrieben ist. Teil dieser Handreichung ist eine Typologie, in welche die jeweils zu beplanende Ortschaft eingeordnet werden kann, um so zwischen nicht-zentralen Ortschaften mit einem höheren oder einem geringeren Eigenentwicklungspotenzial zu unterscheiden. Den beiden angenommenen Typ-Kategorien werden sodann verschiedene Orientierungswerte (Wohneinheiten pro Jahr pro tausend Einwohner) für die Eigenentwicklung zugewiesen. Als Hauptkriterium bei der Typisierung der jeweiligen Ortschaft ist demnach die vorhandene Infrastruktur anzuwenden.

In Anlehnung an diese Typologie trifft die Gemeinde Hagen im Bremischen die Einschätzung, dass die ehemaligen Hauptorte (bzw. im vorliegenden Planungsfall die Ortschaft Bramstedt) eine Infrastruktur aufweist, die eine Einstufung in die Kategorie Typ 1 zulassen würde.

Als spezifisch in Bramstedt relevante „dörfliche“ Infrastruktureinrichtungen sind zu benennen:

- Aktive Vereine und Verbände wie z.B. der Schützenverein Bramstedt e.V. 1900, der Heimatverein Bramstedt u.U. e. V., Kyffhäuser Kameradschaft Bramstedt u.U. e.V., Landfrauenverein Bramstedt u.U. e.V., Posaunenchor Bramstedt, der Förderverein von Kindergarten und Grundschule Bramstedt, der TSV Bramstedt und die Freiwillige Feuerwehr Bramstedt
- Dienstleistungs- und Einkaufsangebot wie z.B. TÜV Station Bramstedt, eine Zimmerei, eine Kfz-Werkstatt, ein Kfz-Handel, ein Kosmetikstudio, ein Hotel & Restaurant (Bauernschänke) ein Anruf-Sammeltaxi und ein Näh- und Kleidungshandel
- Soziale Einrichtungen wie die Grundschule und der Kindergarten im Ort Bramstedt sowie das Niedersachsenhaus des Heimatverein Bramstedt und Umgebung e. V., welches für unterschiedlichste Veranstaltungen genutzt wird
- Als kulturelle oder religiöse Einrichtungen sind die Ev. Jacobi Kirche im barocken Baustil und der Friedhof westlich der Wittstedter Straße zu nennen.

Die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung misst der Ortschaft Bramstedt (wie auch den anderen, ehemaligen Gemeinde-Hauptorten) im Sinne der Begründung zum RROP 2012 ein vergleichsweise höheres Entwicklungspotenzial bei als anderen „kleinen Ortschaften“ im Gemeindegebiet. Der vorgeschlagenen Typologie des LK Cuxhaven folgend ist damit auch eine vergleichsweise höhere Bedarfsbemessung für den Eigenbedarf angemessen. Gemäß RROP 2012 wird für die „Typ-1-Ortschaften“ ein Orientierungswert von ca. 3,5 Einwohnern

pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet. Die Vorgabe eines „harten Grenzwertes“ erfolgt nicht. Dies wäre als unzulässige Einschränkung der kommunalen Planungshoheit auch nicht möglich.

Neben der quantitativen Bemessung der örtlichen Eigenentwicklung tritt regelmäßig auch die Frage des Beurteilungszeitraumes auf. Auch in dieser Hinsicht existieren keine im Rahmen der Bauleitplanung allgemein anwendbaren Formeln. Vielmehr muss dem Grundsatz nach zum Schutz der gemeindlichen Planungshoheit auch außerhalb der zentralen Orte eine Eigenentwicklung stets möglich sein, die dem tatsächlichen Bedarf Rechnung trägt. Dieser setzt sich nach der einschlägigen Fachliteratur in der Regel aus dem Nachholbedarf, dem aktuellen Bedarf und dem prognostizierten Bedarf zusammen. Dementsprechend wäre es unvereinbar, die zulässige Entwicklung an einem konkreten Zeitpunkt festzumachen und auf einen konkreten Zeitraum zu bemessen, denn auf diese Weise würde de facto ein nur beschränktes Entwicklungspotential festgeschrieben. Das wäre jedoch unzulässig, weil so die gemeindliche Planungshoheit unzulässig eingeschränkt würde. Das OVG Brandenburg hat in diesem Zusammenhang in seinem Urteil vom 12.11.2003 (Az.: 3O 22/00) festgestellt, dass die gemeindliche Planungshoheit eingeschränkt wird, wenn durch übergeordnete Landesplanung die Siedlungsentwicklung der Gemeinde außerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs durch zahlenmäßig fixierte Siedlungsbeschränkungen unmöglich gemacht wird.

Es ist Teil des Eigenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Hagen im Bremischen, aus den vorstehend genannten Gründen insbesondere in den ehemaligen Hauptorten und bezogen auf den jeweiligen Einzelfall solche Unterdeckungen nach Möglichkeit zu vermeiden und in solchen Fällen, in denen eine zeitnahe Bedarfsdeckung nicht erfolgen kann (bspw. aufgrund erfolgloser Suche nach geeigneten und auch verfügbaren Flächen) diesen Bedarf nötigenfalls auch rückwirkend im Rahmen der Bauleitplanung zu decken. Übergeordnetes Ziel ist es dabei – wie obenstehend bereits erläutert – stets, die dörfliche Infrastruktur durch Auslastung zu erhalten und dabei zugleich die raumordnerischen Anforderungen der Eigenentwicklung einzuhalten.

Als weitere grundlegende Thematik ist im Rahmen der Eigenentwicklung stets der Bestand an bebaubaren Flächen innerhalb der jeweiligen Ortschaft zu berücksichtigen. Diese können eine siedlungsstrukturelle Reserve bilden, welche grundsätzlich vor der etwaigen Ausweitung neuer Bauflächen heranzuziehen wäre. Neben bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten (Wohn-)Bauflächen können dies auch Baulücken im zusammenhängenden Siedlungsgefüge sein.

In der städtebaulichen Praxis kommt es regelmäßig zu Fällen, in denen bebaubare Grundstücke zwar vorhanden sind (sei es als Baulücke oder auch als Baulandreserve im Flächennutzungsplan), diese sich aber im Privatbesitz befinden und aus unterschiedlichen Gründen nicht am freien Markt zur Verfügung gestellt werden. Der Eigentumsvorbehalt entzieht in solchen Fällen die betreffenden Flächen einem wirksamen Zugriff (im Sinne der örtlichen Entwicklung) durch die Gemeinde, dem auch mit dem Mittel des Baugebotes nach § 176 BauGB in der Regel – aufgrund hoher gesetzlicher Hürden gegen enteignungsgleiche Eingriffe – nicht praxisnah begegnet werden kann. Gleichwohl sich die kommunale Bauleitplanung dem Grundsatz nach marktunabhängig an städtebaulichen Kriterien orientieren soll wäre es unsachgemäß, solche Effekte zu ignorieren, die betreffenden Flächen dennoch als „aktive Baulandreserve“ in die gemeindlichen Entwicklungsplanungen aufzunehmen und auf diese Weise wiederum langfristig eine durch die Marktrealität ausgelöste Bedarfsunterdeckung mit allen damit verbundenen Negativeffekten zu riskieren.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen strebt einen aktiven Umgang mit „stillen Baulandreserven“ in dem vorstehend erläuterten Sinne an. Anstelle restriktiver Maßnahmen – die, wie vorstehend erörtert, wenig Aussicht auf zeitnahen Erfolg haben – hat die Gemeinde eine Plattform für eine niederschwellige Vermarktung von Baugrundstücken im Gemeindegebiet geschaffen. Konkret werden alle der Gemeinde zur Kenntnis gebrachten verfügbaren Baugrundstücke auf der gemeindeeigenen Homepage mit dem jeweiligen Ansprechpartner ver-

öffentlich und so die direkte Kommunikation zwischen Bauwilligen und Verkaufswilligen ermöglicht (www.hagen-cux.de → [Leben in Hagen](#) → [Bauen](#)).

Im Gegenzug werden insbesondere solche Reserveflächen, die rein baurechtlich schon seit längerem bebaubar wären, in der Praxis aber eben nicht verfügbar sind, bei der Quantifizierung des Eigenbedarfs nicht zulasten einer sachgemäßen Eigenentwicklung rechnerisch in Ansatz gebracht.

Dies vorausgeschickt wird im Folgenden der für die vorliegende Planung zugrunde zu legende Eigenentwicklungsbedarf kalkuliert.

-
- ⇒ Die Eigenbedarfsentwicklung der Ortschaft Bramstedt stellt sich derzeit wie folgt dar: In der Ortschaft Bramstedt (ohne Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Bramstedt) waren im April 2021 laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes 1.172 Einwohner gemeldet bei leicht steigender Tendenz in den vorigen Jahren.

Aufgrund der Einstufung Bramstedts als Typ 1-Ortschaft gemäß RROP ist ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner anzusetzen.

Die letzte Bauleitplanung, in deren Zuge Wohnbauland festgesetzt wurde, erreichte im Jahre 2002 Rechtswirksamkeit (Bebauungsplan Nr. 13 „Im Dorfe“). Diese Grundstücke sind alle abverkauft und sind weitestgehend mit Wohngebäuden bestanden. Die verbleibenden noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz und stehen der gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung.

Auf der gemeindeeigenen Homepage / in dem Gemeindeportal zur Vermittlung freier Baugrundstücke werden für Bramstedt – neben zwei noch nicht verbindlich beplanten Flächen, von denen eines das hier gegenständliche Plangebiet abbildet – derzeit lediglich 2 bebaubare und tatsächlich verfügbare Grundstücke (an der Schögenstraße) angeführt. Darüber hinaus existieren keine „aktiven Reserven“ mehr.

Bei der zweiten im Gemeindeportal angeführten, noch nicht verbindlich beplanten Fläche handelt es sich um eine ca. 200 m südwestlich gelegene Fläche am Ortsrand Bramstedts (Bebauungsplan Nr. 17 „Im Dorfe II“). Für diese Fläche werden nach Abstimmung mit der Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven etwa 19 WE angesetzt.

Darüber hinaus befinden sich in einer Entfernung von ca. 470 m südwestlich des Plangebietes kleinere, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die ebenfalls seit dem Jahr 2000 als Baulandreserve zur Verfügung steht, aber ebenfalls in den letzten 20 Jahren nicht in konkretes Baurecht überführt werden konnte (Bereich Kohlhöfe / Am Vordel; Fläche 12 B 2 gemäß 12. FNP-Änderung).

Für die Flächen 12 B 1 und 12 B 2 wurden im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung der damaligen Samtgemeinde Hagen mit der ausdrücklichen Zielsetzung aufgenommen, den für die Ortschaft Bramstedt ermittelten Eigenentwicklungsbedarf (in einem Zeithorizont von 15 Jahren) bis 2015 zu befriedigen. Bedingt durch die Tatsache, dass eine verbindliche Überplanung dieser Flächen bis heute – also in einem Zeithorizont von über 20 Jahren – nicht erfolgen konnte hat sich somit in den letzten beiden Jahrzehnten eine erhebliche Bedarfs-Unterdeckung im Sinne der Eigenentwicklung ergeben. Dem tatsächlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum standen in der Zeit von 2000 bis zum derzeitigen Zeitraum ausschließlich die Baulandreserven der seinerzeit bereits rechtswirksamen Bebauungspläne gegenüber, welche folgerichtig ausgeschöpft wurden. Der im Rahmen der 12. FNP-Änderung kalkulierte Eigenbedarf der Ortschaft Bramstedt von 60 bis 90 Wohnungen bis 2015 konnte aber somit nicht befriedigt werden. Selbst unter Anwendung der vom Landkreis Cuxhaven (im RROP 2012) vorgeschlagenen Orientierungswerte für „Typ-1-Ortslagen“ bestand – ausgehend von einer Einwohnerzahl von 976 in Bramstedt im Jahre 1999 – bis 2015 (Planungshorizont der 12. FNP-Änderung) ein Bedarf von ca. 51 Wohneinheiten, um

eine sachgerechte Eigenentwicklung der Ortschaft zu gewährleisten, bzw. ca. 68 Wohneinheiten bis zum derzeitigen Zeitpunkt.

Neben dem festgestellten Nachholbedarf bei der Eigenentwicklung muss es Ziel der Gemeinde Hagen im Bremischen sein, der Ortschaft Bramstedt auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu ermöglichen. Grob überschlägig und in Anlehnung an die Systematik des RROP 2012 kann – ausgehend von einer Einwohnerzahl von derzeit 1172 und für einen Planungshorizont von 10 Jahren (also bis 2031) – ein zukünftiger Eigenbedarf von weiteren 41 Wohneinheiten grob veranschlagt werden. In der Zusammenschau würde sich somit unter Berücksichtigung von Nachhol- und Entwicklungsbedarf ein Gesamtbedarf von etwa 109 Wohneinheiten errechnen, die im Zeitraum von 2000 bis 2031 umzusetzen wären.

Die Gemeinde Hagen sieht es daher als dringend geboten an, die Umsetzung der bereits seit dem Jahr 2000 im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche „12 B 1“ nunmehr mit der vorliegenden Planung verbindlich umzusetzen, um negative Auswirkungen bzw. dauerhafte Beeinträchtigungen der örtlichen Infrastruktur abzuwenden.

Im Zuge der hier gegenständlichen Planung werden sich nachweislich der aktuellen Erschließungsplanung mit Teilungsvorschlag 19 Wohnbaugrundstücke und ein Grundstück für die vorgesehene Kindertagesstätte umsetzen lassen. Zwei der Wohnbaugrundstücke liegen im WA 2 und können jeweils mit maximal 4 Wohneinheiten bebaut werden, die verbleibenden 17 Wohnbaugrundstücke (innerhalb des WA 1) können mit maximal 2 Wohneinheiten bebaut werden. Unter maximaler Ausnutzung könnten also 42 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Die örtlichen Erfahrungen in der Gemeinde Hagen im Bremischen lassen erwarten, dass es nicht zu der vorstehend kalkulierten maximalen Ausnutzung kommen wird. Unter Berücksichtigung in jüngerer Zeit ausgewiesener Wohn-Baugebiete in ehemaligen Hauptorten und in fachlicher Abstimmung mit der Fachbehörde des Landkreises kann durchaus davon ausgegangen werden, dass ein deutlicher Anteil der Grundstücke mit weniger als den maximal zulässigen Wohneinheiten bebaut werden wird. Beispielfähig lässt sich demnach kalkulieren, dass etwa 80 % der Grundstücke mit einer geringeren und nur 20 % mit der vollen „Auslastung“ bebaut werden. Auf diese Weise würden sich für das WA 1 bis zu 21 Wohneinheiten errechnen (13 Einzelhäuser und 4 Häuser mit 2 WE). Selbst wenn die zulässige Dichte im WA 2 (mit 8 Wohneinheiten) voll ausgeschöpft würde ist also realistisch davon auszugehen, dass aufgrund der vorliegenden Planung weniger als 30 Wohneinheiten entstehen werden.

Es wird deutlich, dass weder der bereits mit der 12. FNP-Änderung dokumentierte (Nachhol-)Bedarf, noch der für die kommenden 10 Jahre sich errechnende Entwicklungsbedarf im Sinne der Eigenentwicklung hierdurch gedeckt werden kann.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die vorliegende Planung sich in vollem Umfang innerhalb der raumordnerischen Vorgabe bewegt **„die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen“**.

Die Gemeinde strebt weitere Wohnbauflächenentwicklung an, um die nachgewiesenen Bedarfe zu decken beziehungsweise die dörfliche Infrastruktur der Ortschaft Bramstedt dauerhaft abzusichern.

3.2.1.1 Landwirtschaft

3.2.1.1 03 **„Zur Sicherung und Entwicklung ihrer Funktionen werden landwirtschaftliche Gebiete als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zeichnerisch dargestellt.“**

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

⇒ Im Rahmen der vorliegenden Planung wird landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die in der zeichnerischen Darstellung **nicht** als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist, teilweise versiegelt und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Diese Flächen weisen laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem lediglich eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Somit wird keine besonders ertragreiche Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche wurde durch einen in der Nähe befindlichen Hof bewirtschaftet, welcher den Betrieb jedoch aufgegeben hat. Somit wird diese Fläche nicht dringend landwirtschaftlich benötigt.

3.2.4.1 Wassermanagement und Wasserversorgung

3.2.4.1 10 **„Die Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung sind in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“**

⇒ Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend außerhalb des *Vorranggebietes Trinkwasserschutz*. Laut den Nds. Umweltkarten handelt es sich um das Trinkwassergewinnungsgebiet „Häsebusch“. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird ebenso wie das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser durch den Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Schulstraße bzw. Im Dorfe beseitigt. Das Plangebiet wird zudem an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen angeschlossen. Aus den genannten Gründen kann eine Gefährdung des Grundwassers und damit des Trinkwassers ausgeschlossen werden. Dadurch, dass das Plangebiet lediglich angrenzend zum *Vorranggebiet Trinkwasserschutz* liegt und das Schutzgut Wasser durch die beschriebenen Maßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt wird, werden die Belange des Vorranggebietes durch die Planung nicht negativ berührt.

4.1.3 Straßenverkehr und Fahrradverkehr

4.1.3 02 **„Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler und regionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; sie sind als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“**

⇒ Die Landstraße 134 (Dorfstraße) ist als Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße dargestellt und verläuft südlich des Plangebietes. Diese stellt eine gute Verbindung zum Grundzentrum (Ortschaft Hagen im Bremischen) aber auch zur A 27 dar. Ein signifikanter Mehrverkehr ist aufgrund der Größe des Plangebietes daher ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der gut ausgebauten Landesstraße durch die vorliegende Planung kann ausgeschlossen werden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Dorfe II“, Ortschaft Bramstedt, sind insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet sowie die östlich und nördlich angrenzenden Flächen als *Wohnbauflächen* dargestellt. Die dargestellte Wohnbaufläche im Plangebiet wurde mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000 genehmigt. Westlich und südlich befinden sich teilweise Darstellung für *Dorfgebiete* sowie *Wohnbauflächen*. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine *Umgrenzung von Flächen für die*

Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Schutzzone III) dargestellt. Etwas weiter nördlich ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) keine Abweichungen bestehen. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

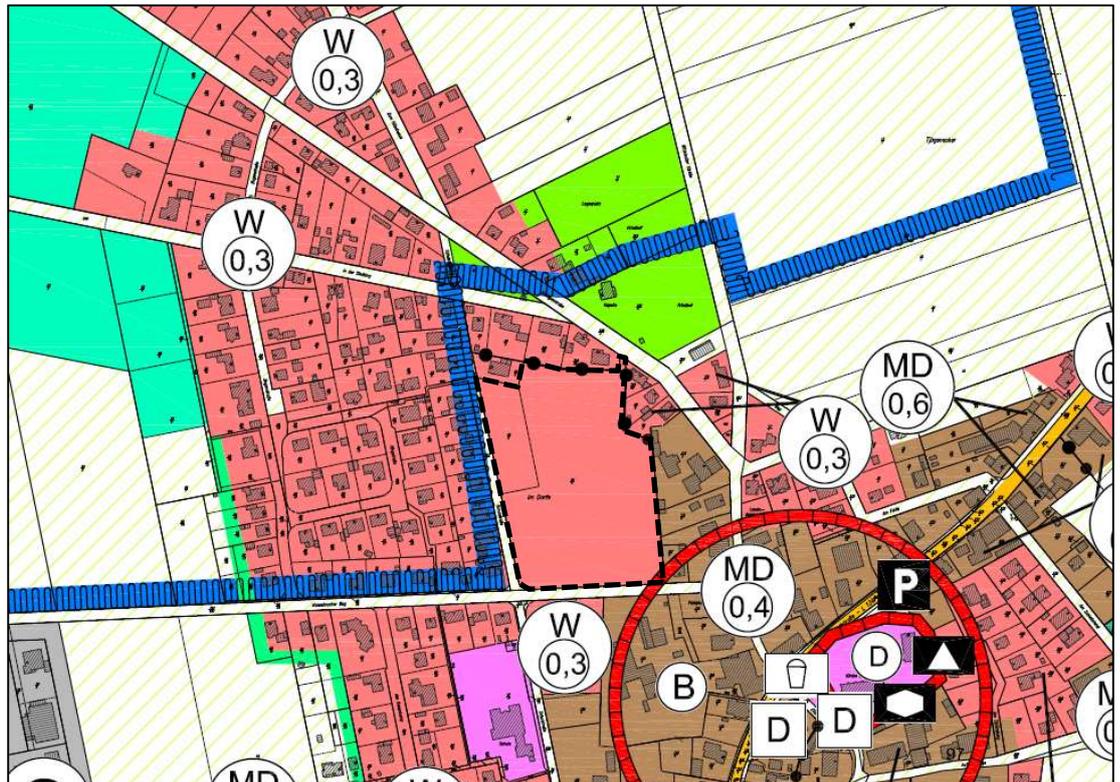


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Hasenkamp“ ist 1975 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich westlich teilweise angrenzend zu der vorliegenden Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt *Allgemeine Wohngebiete*, eine *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* (im Südosten), *öffentliche Grünfläche* (im Norden und im Süden) sowie *Straßenverkehrsflächen* fest. Die festgesetzte *Grundflächenzahl* sowie die *Geschossflächenzahl* innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* beträgt 0,3. Innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

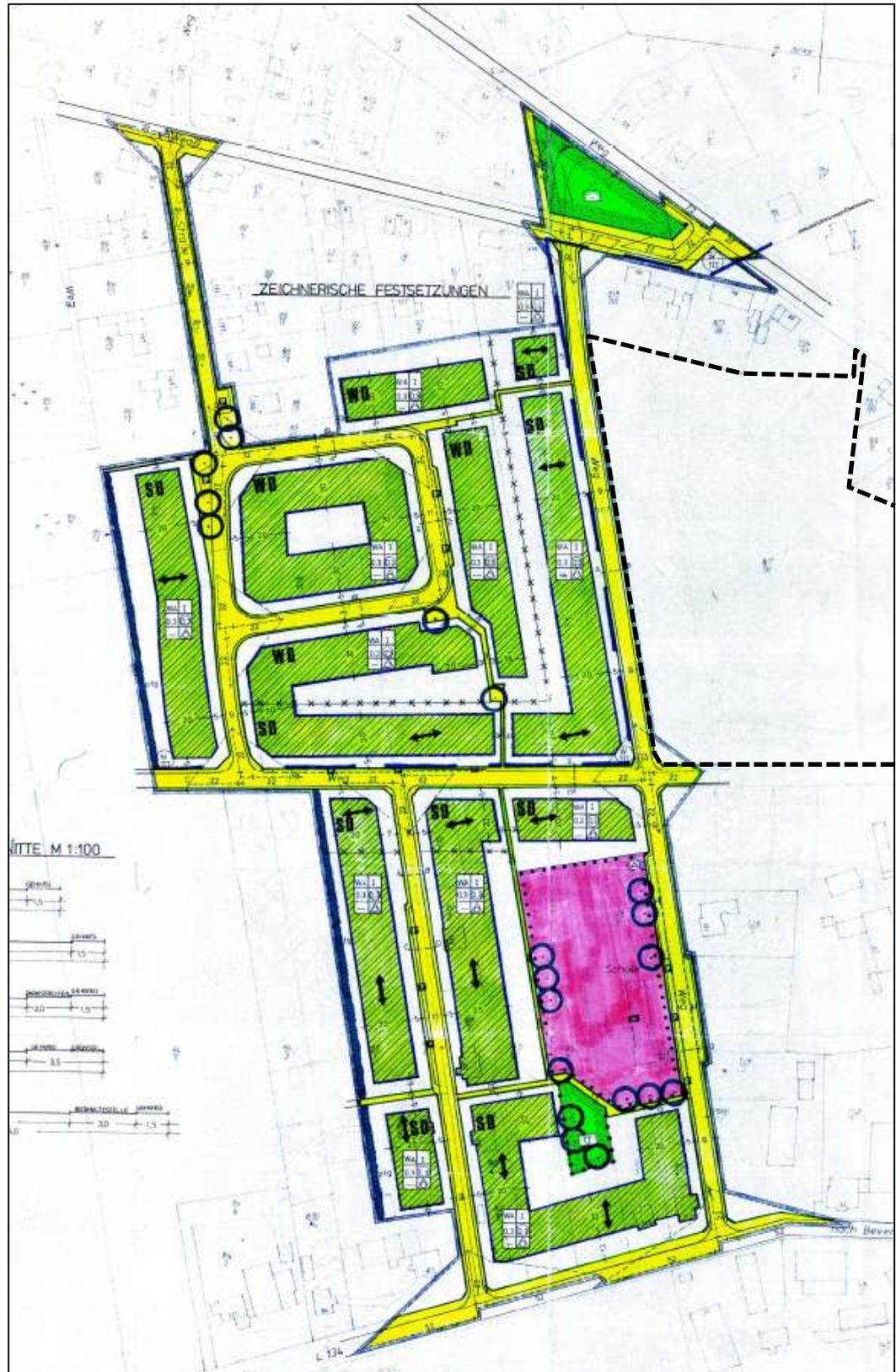


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 2 „Hasenkamp“; Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet unterliegt insgesamt einer landwirtschaftlichen Nutzung und stellt sich größtenteils als Ackerfläche dar. wird gegenwärtig nahezu gänzlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich ein Bereich in dem ein ca. 5,5 m breiter und ca. 45 m langer befestigter Stichweg (fungierte als landwirtschaftliche Wegfläche) im Südosten des Plangebietes gelegen ist und ein Bereich im Nordosten in dem sich ein stockender Einzelbaum befindet, weisen eine andere Nutzung auf.

Die städtebauliche Situation um das Plangebiet gestaltet sich durch die bauliche Siedlungsstruktur. So befindet sich im westlich und nördlich des Plangebietes einige Einzelhäuser mit den anschließenden Gärten. In nordöstlicher Richtung befindet sich neben weiteren Einzelhäusern der Friedhof Bramstedts. Westlich und südwestlich des Plangebietes zeichnet sich die städtebauliche Situation durch größere und dorftypische Gebäude aus. In südwestlicher Richtung, unweit des Plangebietes entfernt befindet sich auf ein Landhaus (Bauernschänke), das Niedersachsenhaus und die Ev. Jacobi Kirche.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Jahr 2000 wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, die den Wohnflächenbedarf in Bramstedt für die Jahre 1999 bis 2015 decken sollte. Mit dem Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte ein Baulandreserve im Zentrum Bramstedts geschaffen werden, die für die Deckung des Eigenbedarfs der Ortschaft dient. Durch die Geruchsmissionen, die durch den südlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb ausgingen, konnte diese Fläche jedoch nicht verbindlich beplant werden. Dadurch, dass diese Hofstelle nun den Betrieb aufgegeben hat, ist kein immissionsrechtlicher Konflikt mehr gegeben, weswegen die vorliegende Bauleitplanung den Bedarf nach Wohnraum im Einklang des § 1 Abs. 5 BauGB (als Maßnahme der Innenentwicklung) teilweise decken soll.

Dadurch, dass diese Fläche erst 20 Jahre nach Genehmigung der 12. FNPÄ verbindlich beplant wird hat sich eine Bedarfsunterdeckung nach Bauplätzen für die Eigenentwicklung ergeben und es wurden in der Zwischenzeit weitere Potenzialflächen für eine möglichen Wohnflächenausweisung untersucht. Im Zuge dessen wurde Anfang 2021 die Aufstellung eines Parallelverfahrens der 71. FNPÄ und des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Dorfe II“ beschlossen. Mithilfe dieses Parallelverfahrens und der vorliegenden Planung soll der Bedarfsunterdeckung nach Wohnflächen begegnet werden und der mittelfristige Bedarf auch für die künftige Ortsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung gedeckt werden.

Durch die vorliegende Planung soll eine landwirtschaftliche genutzte Fläche für die Ausweisung eines Baugebietes herangezogen werden. Dementsprechend ist der § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Demzufolge sollen *„landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen [...] nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden“*. Es handelt sich um eine relativ kleinteilige Fläche innerhalb der geschlossenen Siedlung, die ihre zuvor noch gegebene Bedeutung als hofnahe Fläche durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes eingebüßt hat und deren wohnbauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung gem. § 1a BauGB besonders angezeigt ist. Zudem hat eine Abwägung für eine Wohnnutzung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (12. FNPÄ) stattgefunden. Dementsprechend wird im vorliegenden Planungsfall der § 1a Abs. 2 BauGB gebührend berücksichtigt.

Somit wird durch die vorliegende Planung die planungsrechtliche Vorbereitung (FNP) konkretisiert als *Allgemeines Wohngebiet*. Der Bebauungsplan Nr. 19 entspricht somit dem städtebaulichen Entwicklungswillen der Gemeinde Hagen im Bremischen und erfüllt gleichzeitig dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der geplanten Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, dass die in *Allgemeinen Wohngebieten* gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nehmen zumeist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmimmissionen, daher sind diese Betriebe nicht zulässig. Zudem stehen für diese Nutzungen an anderer Stelle des Gemeindegebietes ausreichende und besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Um zusätzlich den ruhigen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen werden auch Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Zudem möchte die Gemeinde Hagen im Bremischen die Anlagen der Verwaltung im Hauptort Hagen bündeln.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete sollen verschiedene Maße der baulichen Nutzung möglich sein. Diese unterschiedlichen Maße orientieren sich an den beabsichtigten Nutzungen innerhalb dieser Gebiete. Im *Allgemeinen Wohngebiet (WA1)* sollen klassische eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Für ein heterogenes Wohnangebot im ländlich geprägten Raum möchte die Gemeinde Hagen im Bremischen im *Allgemeinen Wohngebiet (WA2)* auch die Möglichkeit zum Errichten von Mehrfamilienhäusern bieten. Im *Allgemeinen Wohngebiet (WA3)* hingegen soll eine Kindertagesstätte Platz finden.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Sie wird im vorliegenden Bebauungsplan für die drei festgesetzten Wohngebietstypen gestaffelt, um die städtebaulichen Zielsetzungen zu verwirklichen.

Für das *Allgemeine Wohngebiet WA 1* wird eine *Grundflächenzahl* von 0,3 festgesetzt, die Festsetzung des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2 Hasenkamp übernommen und so die örtlich tradierte Bauform weiter fortgeschrieben.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine *Grundflächenzahl* von 0,4 festgesetzt. In diesem räumlich deutlich untergeordneten Bereich soll der Bau von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden. Hintergrund hierfür ist die mit dem demographischen Wandel einhergehende Tatsache, dass neben den traditionellen freistehenden Einfamilienhäusern auch in ländlichen Gemeinden die Nachfrage nach kompakteren Wohnstrukturen zunehmen steigt und die Gemeinde es ermöglichen will, dieser Nachfrage auch ein Angebot entgegenzusetzen. Aus diesem Grunde wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO im WA 2 ausgeschöpft.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird ebenfalls eine *Grundflächenzahl* von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich – und abweichend von den anderen Wohngebieten – wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 60 % überschritten werden darf. In diesem Bereich plant die Gemeinde Hagen im Bremischen eine neue Kindertagesstätte. Diese Einrichtung ist verbunden mit höheren Versiegelungsanteilen durch Nebenanlagen wie insbesondere Parkplätzen. Als Orientierung für die zu erwartende Gesamtversiegelung wurde ein erster Entwurf für die KiTa zugrundegelegt. Auf Grundlage dieses Entwurfs wird eine leicht erhöhte Zulässigkeit zu Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt, die den Anforderungen genügt und zugleich gewährleistet, dass der städtebauliche Charakter der Ortschaft langfristig gewahrt bleibt.

7.2.2 Geschossigkeit

Weiterhin orientiert sich auch die zulässige **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** im Plangebiet an dem westlich angrenzenden Bebauungsplan und wird folglich auf maximal *ein Vollgeschoss* festgesetzt.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird zusätzlich die maximalzulässige **Höhe baulicher Anlagen** im Geltungsbereich auf maximal 10,0 m begrenzt. Dies entspricht der örtlichen Bauform und entspricht der Höhenfestsetzung des zuletzt in Bramstedt in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 13 „Im Dorfe“. Als **Bezugspunkt** gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstückes. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind dabei zulässig. Diese Höhenbegrenzung dient ebenfalls der Anpassung an das städtebauliche Umfeld.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Innerhalb des WA1 sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll sich die zukünftige Bebauung an die Struktur der umliegenden Gebäude anpassen. Im WA2 und WA3 sind alle Bauformen zulässig. Dadurch sollen bei der Gestaltung der KiTa und der Mehrfamilienhäuser keine Einschränkung in der Bauform festgesetzt werden.

Die **Überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt unter der Zielsetzung, eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der neuen Wohngebäude sowie von Grundstückszuschnitten zu gewährleisten, infolgedessen werden zusammenhängende „**Bauzonen**“ festgesetzt. Die Bauzone weist einen Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze und der festgesetzten Verkehrsfläche auf.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Baum zu Erhalt festgesetzt. Um diesen Erhalt zu sichern, wird in diesem Bereich eine **gesondert gekennzeichnete Fläche** zeichnerisch festgesetzt, die von Versiegelungen und Aufschüttung oder Abgrabungen von mehr als 20 cm ausgenommen ist. Ausnahme von den zulässigen Aufschüttungen sind licht- und wasserdurchlässige Materialien. Auf diese Weise wird ein effektiver Schutz des Wurzelraumes des ortsbildprägenden Einzelbaumes gewährleistet.

7.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt größtenteils über eine festgesetzte **Verkehrsfläche** innerhalb des Plangebietes. Diese ist mindestens 7 m breit und weist zwei Anschlussstellen an die Schulstraße auf. Dadurch, dass zwei Anschlussstellen vorhanden sind, werden keine Wendemöglichkeiten benötigt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche mit einer Breite von 7 m ermöglicht es den Straßenraum variabel zu gestalten. So sind Verschwengungen, Parkplätze oder ein Fußgängerweg durchaus innerhalb der Verkehrsfläche umsetzbar.

Außerdem wird ein kleiner Stichweg als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)** festgesetzt. Dieser dient der Erschließung eines (Hinterlieger-)Grundstücks innerhalb des WA2. Aufgrund der geringen Länge ist eine Wendemöglichkeit nicht notwendig. Die Entsorgungsfahrzeuge müssen diese Straße nicht befahren, da die Müllbehälter von den Bewohnern an die Erschließungsstraße (Ringstraße) gestellt werden.

Lediglich die Grundstücke, die nördlich an die Straße Im Dorfe angrenzen auch unmittelbar durch diese erschlossen.

7.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind im *Allgemeinen Wohngebiet* ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12

Abs. 6 BauNVO). Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde eine Errichtung entsprechender Anlagen in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücksgrenzen vermeiden und so das Bild einer aufgelockerten Bebauung in der Gemeinde erhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im *Allgemeinen Wohngebiet* auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Einer Errichtung entsprechender Nebenanlagen (bspw. Gartenhäuser) auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken steht aus Sicht der Gemeinde nichts entgegen.

7.6 Anzahl der Wohnungen

Damit sich die wohnbauliche Dichte des vorliegenden Plangebietes in die Siedlungsstruktur der Ortschaft Bramstedt einfügt, wird die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des WA1 und WA 3 auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) begrenzt. In Einzelhäusern wird hierdurch der Bau von Einliegerwohnungen ermöglicht.

Für den Bereich des WA2 möchte die Gemeinde auch Mehrfamilienhäuser ermöglichen und somit ein heterogenes Wohnangebot bieten. Dementsprechend wird hier die maximale Anzahl von Wohneinheiten höher angesetzt. So soll hier die Umsetzung von bis zu vier Wohneinheiten pro Wohngebäude möglich sein.

7.7 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im WA1 und WA2 mit 600 m² für Einzelhäuser und für Doppelhäuser auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Damit soll sichergestellt werden, dass keine ortsuntypische zu kleine Grundstücksteilung erfolgt. Außerdem kann so die Anzahl der maximal entstehenden Grundstücke besser gesteuert werden, was mit Blick auf den Rahmen die raumordnerische Vorgabe der Eigenentwicklung notwendig ist.

7.8 Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum

Im Nordosten des Plangebietes stockt eine erhaltenswerte Eiche. Diese wird zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird der Schutz des Baumes durch die zeichnerische Festsetzung einer gesondert gekennzeichneten Fläche unterstützt, sodass der Wurzel- und Kronentraufbereich nicht versiegelt werden kann.

7.9 Flächenübersicht

Fläche	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.569	91,6
Straßenverkehrsfläche	1.721	7,7
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	149	0,7
Gesamt	22.439	100 %

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Hagen im Bremischen eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zulässiger Höhe und Gestaltung der Einfriedung der Grundstücke und der Vorgartengestaltung getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend der Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1900 wird das Plangebiet als unbebaut dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden. Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern der Ortschaft Bramstedt jedoch als durch die Landwirtschaft beeinflusste Bereiche zu bewerten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zu einem überwiegenden Teil um eine unbebaute Fläche. Lediglich im Süden befindet sich ein etwa 45 m langer befestigter Stichweg.

Tab. 1: Mögliche Flächenversiegelung nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstraße“

Allgemeines Wohngebiet	Fläche	GRZ	Maximal überbaubare Fläche (inkl. zulässige Überschreitung der GRZ)
WA 1	14.236,86 m ²	0,3	6.406,59 m ²
WA2	2.364,52 m ²	0,4	1.418,71 m ²
WA3	3.967,62 m ²	0,4	2.539,28 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.721 m ²		1.721 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	149 m ²		149 m ²
Gesonderte Fläche	189,15 m ²		0,00 m ²
Gesamt	22.628,20 m²		12.234,58 m²

Entsprechend der vorigen Tabelle nimmt die maximal zulässige Versiegelung des Plangebietes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schulstraße“ um 12.234,58 m² zu. Der potentielle Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Fläche* beträgt somit 12.234,58 m². Entsprechend des Kompensationsmodells nach Breuer (2006) ist es zulässig, den Kompensationsbedarf des Schutzguts *Fläche* zusammen mit dem des Schutzguts *Boden* auszugleichen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Ackerfläche wurde bisher von einem Landwirt bewirtschaftet, welcher seinen Betrieb nun aufgegeben hat. Die Fläche wird somit nicht einem bestehenden Betrieb aus der Nutzung entzogen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstraße“ wird eine teilweise Versiegelung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches in einer Größenordnung von etwa 12.235 m² ermöglicht. Dadurch wird die Größe des Lebensraums potentiell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verringert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines stark anthropogen geprägten Siedlungsbereiches, in welchem das Vorkommen wildlebender Tierarten unwahrscheinlich ist. Die Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt, was zudem zu einer reduzierten Anzahl an Pflanzen welche als Nahrung für wildlebende Tiere dienen können, führt. Die angrenzenden Haus- und Siedlungsgärten sowie der nordöstlich gelegene Friedhof der Ortschaft Bramstedt bieten aufgrund der zum Teil älteren Gehölzbestände zumindest siedlungsaffinen Vogelarten eine Nahrungsquelle, sodass deren Auftreten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Auch nach der Umsetzung der vorliegenden Planung finden diese Arten innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Siedlungsstrukturen ein vergleichbares Nahrungsangebot. Die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, welche von Siedlungsstrukturen umgeben ist, ist aufgrund der geringen Artenvielfalt sowie den regelmäßigen Störungen durch die Bewirtschaftung der Flächen sowie den fehlenden Gehölzstrukturen als Brutstätte für Vögel ungeeignet. Die Eiche, welche im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches stockt, dient potentiell als Bruthabitat. Diese Funktion bleibt durch die Festsetzung zum Erhalt auch nach der Umsetzung der Planung unverändert bestehen. Der Bereich um den Baum wird zudem als besondere Fläche festgesetzt, welche von Versiegelungen freizuhalten ist.

Fledermäuse finden sowohl in den modernen Gebäuden der umgebenden Siedlung, als auch im Plangebiet selbst, kein geeignetes Habitat, da ein Mangel an geeigneten Quartierstrukturen herrscht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstraße“ kommen keine seltenen und geschützten Pflanzenarten vor, da die Fläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind stark menschlich geprägt und von geringer Bedeutung für Natur und Umwelt, sodass kein potenzieller Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil der Bodentyp *Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol*, welcher einen schützenswerten Boden aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung darstellt. Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich *Mittlerer Podsol* sowie im Südwesten *Mittlerer Pseudogley-Podsol*. Hierbei handelt es sich nicht um besonders schützenswerte Böden.

Durch die vorliegende Planung können insgesamt ca. 12.235 m² neu versiegelt werden. Der Bereich, welcher laut Bodenübersichtskarte (BK50) als Mittlerer Plaggenesch dargestellt ist, muss gemäß des Kompensationsmodells von Breuer (2006) aufgrund seiner Schutzwürdigkeit in einem Verhältnis von 1:1 in die Kompensationsbilanzierung einfließen. Da gemäß der Bodenübersichtskarte etwa 2/3 der überplanten Flächen als Plaggenesch klassifiziert werden, ergibt sich hier ein theoretischer Kompensationsbedarf von 8.075 m² (12.235 x 0,66) für die überplanten Plaggeneschbereiche. Die übrigen (nicht besonders schutzwürdigen) Bodenstandorte (auf einer Fläche von 4.160 m²) sind in einem Verhältnis von in einem Verhältnis von 1: 0,5 in die Kompensationsbilanzierung einzustellen, sodass sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 2.080 m² und damit ein theoretischer Gesamtkompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 10.155 m² errechnen würde.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“ ermöglichten Versiegelungen stellen einen Eingriff in das Schutzgut *Boden* dar, da durch die Versiegelung der Bodenoberfläche der innere Aufbau des Bodens irreversibel, z.B. durch Schrumpfungs- und Ausgasungsprozesse, geschädigt wird.

Die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* können unter der Anwendung des Kompensationsmodells von Breuer (2006) zusammen ausgeglichen werden.

Schutzgebiete und -objekte

Der im Plangebiet vorwiegend vorkommende Bodentyp *Plaggenesch* stellt aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung einen schutzwürdigen Boden dar. Beeinträchtigungen des Bodens sollten nach § 1 BBodSchG vermieden werden. Da sich der betroffene Boden innerhalb eines Siedlungsbereichs befindet und bisher intensiv ackerbaulich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass bereits vor der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schulstraße“, die Bodenstruktur, aufgrund der regelmäßigen Bodenbearbeitung, auf erhebliche Weise beeinträchtigt wurde. Durch das Schutzgut *Schutzgebiete und -objekte* wird daher kein zusätzlicher (theoretischer) Kompensationsbedarf hervorgerufen.

Besonderer Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine von wildlebenden Tierarten dauerhaft nutzbaren Gehölzstrukturen vorhanden. Bei dem einzigen potentiellen Gehölz, welches als Habitat dienen könnte, handelt es sich um eine Eiche, welche durch die Planung nicht berührt wird und innerhalb des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt wird. Die im Plangebiet vorkommende Vegetation wird vollständig durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt. Aufgrund der monotonen Vegetation bietet sich hier kein dauerhaftes Habitat für wildlebende Tiere, in welchem diese eine langfristig bestehende Population aufbauen könnten.

In den angrenzenden Siedlungsbereichen ist das Vorkommen von siedlungstoleranten Arten nicht vollständig auszuschließen. Da dieser Bereich durch die vorliegende Planung aber unberührt bleibt, ist hier keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. Vogelarten, welche die Ackerfläche als Habitat nutzen finden außerhalb der Ortschaft Bramstedt ausreichend Habitate auf die diese ausweichen könnten. Aufgrund der intensiven Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorhandenen Ausweichhabitate in der Umgebung, ist eine Beeinträchtigung der Artenschutzrechtlichen Aspekte hinsichtlich Avifauna nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich bietet zum überwiegenden Teil keine Habitate für Fledermäuse. Lediglich die Eiche im Nordosten des Plangebietes bietet ein potentielles Habitat. Da diese innerhalb des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt wird, bleibt die Bedeutung der Eiche unverändert bestehen. Die angrenzenden Siedlungsbereiche könnten möglicherweise als Jagdrevier von einzelnen Individuen genutzt werden. Diese Strukturen bleiben auch weiterhin bestehen. Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche weist keine typischen Strukturen auf, welche ein Jagdrevier erahnen lassen. Da in der näheren Umgebung ausreichend Jagdstrukturen vorhanden sind, lässt sich keine negative Auswirkung auf den Fledermausbestand erkennen.

Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* auf erhebliche Weise beeinträchtigt.

Es entsteht ein theoretischer Kompensationsbedarf in Höhe von 12.235 m² für die Schutzgüter *Fläche* und *Boden*. Alle weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schulstraße“ nicht in erheblicher Weise betroffen.

Das Vorkommen von besonders geschützten Tier- und /oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund des bereits bestehenden menschlichen Störungsdrucks und der Lage einer Ackerfläche innerhalb eines Siedlungsbereiches unwahrscheinlich.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

9.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* und *Verkehrsflächen* auf bisher un bebauter Ackerfläche zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt. Entsprechend sind Aussagen zur Entwässerung dort anfallenden Niederschlagswassers zu treffen. Im Zuge der vorliegenden Planung wurde diesbezüglich ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das Bodengutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Dem Gutachten folgend ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet schwierig. Versickerungsanlagen müssen bei den anstehenden Böden gemäß Bodengutachten zwangsweise sehr groß dimensioniert werden, um eine ausreichende Wirkung zu zeigen. Daher wird dem Bodengutachten in der Erwägung gefolgt, alle Grundstücke an einen Regenwasserkanal anzuschließen. Ein bestehender Regenwasserkanal befindet sich in der Straße Im Dorfe. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird ebenfalls durch den Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Im Dorfe abgeleitet.

Der Erschließungsträger hat eine Fachplanung in Auftrag gegeben, anhand derer der Nachweis geführt wird, wie viel Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden kann und ob ggf. eine entsprechende Rückhaltung mit gedrosselter Abgabe im Plangebiet etabliert werden muss. Für entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind verschiedene technische Lösungen denkbar wie bspw. ein Rückhaltebecken, Stauraumkanäle, Rigolenkästen oder Sickermulden. Das Plangebiet verfügt in jedem Fall über ausreichend große Flächen, um Rückhalteeinrichtungen zu realisieren. Der konkrete technische Nachweis wird dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss final angefügt. Die Erschließung kann insofern als gesichert angesehen werden.

9.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Hochwasserrisikogebietes. Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen misst dem Thema Starkregenvorsorge und damit einem Aspekt der Klimaanpassung besondere Bedeutung bei. Daher werden nicht nur die verordneten Überschwemmungsgebiete in die Planung eingestellt, sondern auch die nachfolgenden Aspekte.

In etwa 375 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich ein Teich. Dieser hat jedoch keinen negativen Einfluss auf die Auswirkungen von Starkregenereignisse auf das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt etwa zwischen 16 m und 15,5 m NHN und weist somit nur ein kaum wahrnehmbares inneres Gefälle auf. Dabei ist der Bereich im Osten des Plangebietes am höchsten gelegen und fällt von dort zu allen Seiten sehr leicht ab. Der höhere Bereich im Osten ist einer der höchsten Punkte im Ort Bramstedt. Auch wenn die Höhenunterschiede nur sehr moderat sind wird das anfallende Oberflächenwasser bei einem extremen Starkregenereignis im Bestand tendenziell eher aus dem Plangebiet in die umliegenden Bereiche fließen. Ein Zustrom überschüssigen Regenwassers ist weder im Bestand noch für die Zukunft zu erwarten. Um das Plangebiet herum befinden sich Verkehrsflächen mit anschließenden Bebauungen und Hausgärten. Die Hausgärten können bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser aufnehmen und die Straßenfläche kurzzeitig als Retentionsräume fungieren.

Durch die Gliederung der bisherigen „barrierefreien“ Ackerfläche in einzelne Hausgärten mit entsprechender Bebauung und Bepflanzung wird der Abfluss etwaig anfallenden Regenwassers im Extremfall weiter reduziert. Es ist also nicht nur kein unkontrollierter oberflächennaher Zustrom, noch ein entsprechender Abstrom in benachbarte Bereiche zu erwarten.

Die Belange der Starkregenvorsorge sind insofern nicht negativ berührt.

9.4

Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass überwiegend Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit im Plangebiet entstehen werden.¹ Es wird daher angenommen, dass im Bereich des Plangebietes insgesamt 42 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 84 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff² in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 293 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage mit Nähe zum Grundzentrum (ca. 3 km) und der Annahme, dass einige Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 207 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 4 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 232 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 17 Pkw innerhalb einer Stunde. Dabei verteilen sich die Verkehre von der Schulstraße nach Süden auf die Straße Im Dorfe und nach Norden auf die Schögenstraße.

Zusätzlich zu diesen voraussichtlich entstehenden Mehrverkehren werden noch Mehrverkehre durch die KiTa entstehen. Für eine Prognose dieser Verkehre liegen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausreichende Informationen zur Verfügung. Diese Verkehre beschränken sich jedoch nur auf Tageszeiten, nicht in der besonders geschützten Zeit der Nachtruhe und werden u.a. daher nicht als störungsrelevant eingeschätzt.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein moderater Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert.

Eine Überlastung der Schulstraße und der Straße Im Dorfe ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Verkehrsschätzung mit angegebenen Maximalwerten handelt, die abhängig von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten und Fahrten abweichen kann, wodurch sich das tatsächliche Verkehrsaufkommen in der Tendenz eher reduzieren wird.

9.5

Landwirtschaft

Aktuell befinden sich im Bereich des vorliegenden Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Diese haben laut dem NIBIS Kartenserver eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit. Es handelt sich um eine relativ kleinteilige Fläche innerhalb der geschlossenen Siedlung, die ihre zuvor noch gegebene Bedeutung als hofnahe Fläche durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes eingebüßt hat und deren wohnbauliche Nutzung im Sinne

¹ Eine detailliertere Berechnung der Wohneinheiten ist der dem Kapitel 4 unter dem Punkt Eigenentwicklung zu entnehmen.

² Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

der Innenentwicklung gem. § 1a BauGB besonders angezeigt ist. Unter anderem aus diesen Gründen wird es für städtebaulich vertretbar gehalten, die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Außerdem sei darauf hingewiesen, dass eine generelle Abwägung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne einer Wohnbauentwicklung stattgefunden hat.

9.6 Immissionsschutz

Die vorliegende Fläche des Plangebietes wurde bereits 2000 als im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und genehmigt worden. Bis Anfang des Jahres 2021 konnte keine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden, da ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bestand. Anfang 2021 wurde der Betrieb der besagten Hofstelle eingestellt, wodurch nun kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen diesem und der geplanten Nutzung (Wohnen) mehr besteht.

Darüber hinaus sind auch sonst keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorhanden, da die angrenzende Nutzungen größtenteils ebenfalls schutzbedürftige Wohnnutzungen sind und die etwas weiter entfernten Gewerbebetriebe z.B. die Bauernschänke bereits durch bestehenden Wohnnutzungen in ihrer Entwicklung beschränkt sind. Somit werden die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt.

9.7 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, an im Bestand vorhandenen Straßen, ist die Erschließung des Plangebietes bereits gesichert. Insofern können die neuen Baugrundstücke an diese bestehenden Leitungen bzw. an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Es werden keine Abfälle erzeugt, die nicht über die kommunale Abfallentsorgung abgeführt werden können.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers und des anfallenden Regenwassers sind die Grundstücke an die bestehenden Kanalsysteme anzuschließen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden somit nicht negativ berührt.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen.

Diese kann auf der Homepage der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Hagen im Bremischen ausgearbeitet:

Bremen, den 10.03.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Anhang I: Geotechnische Erkundung; Projektnummer 2926 (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.03.2021)