



**Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 2 „Fuchsbergstraße“, 3. Änderung  
im Verfahren gemäß §13a BauGB  
Gemeinde Hagen im Bremischen  
OT Hoop**

- Satzungsfassung (Stand: 05.05.2022) -

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFGSTELLUNG .....	3
2.	ÄNDERUNGSBEREICH .....	4
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	9
5.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE .....	9
6.	INHALT DER ÄNDERUNG .....	10
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	11
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	11
7.2	Immissionsschutz .....	12
7.3	Landwirtschaft .....	12
7.4	<b>Wasserwirtschaft</b> .....	13
8.	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE</b> .....	13
9.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	13

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Fuchsbergstraße", 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, 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 § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung beträgt ca. 4.962 m<sup>2</sup>, wodurch die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten wird.

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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die moderate Erweiterung der *überbaubaren Grundstücksfläche* innerhalb eines bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen 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 Auswirkungen 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 moderate Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden 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 § 13a 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. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 befindet sich im Südosten der Ortschaft Hoop. Der 4.962 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ liegt im südlichen Bereich des benannten Ursprungsbebauungsplanes. Nördlich wird der Änderungsbereich durch die Fuchsbergstraße begrenzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst die Flurstücke 49/11 und 49/10. Darüber hinaus werden kleine Teile der Flurstücke 49/14, 49/16 und 46/1 Bestandteil der vorliegenden Änderung. Der Änderungsbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

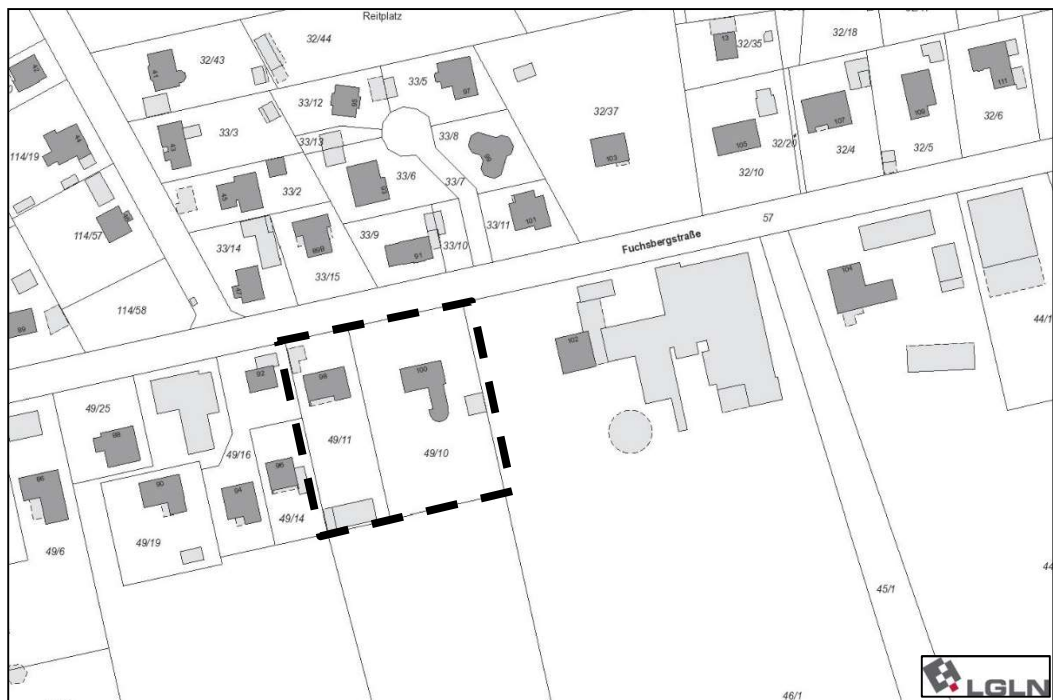


Abb. 1: Änderungsbereich schwarz gestrichelt markiert (nicht maßstäblich), Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster; Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

### 3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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** (zuletzt geändert 2017) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung beinhaltet die Erweiterung der *überbaubaren Grundstücksfläche* innerhalb eines bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* im Bereich der Ortschaft Hooppe in der Gemeinde Hagen im Bremischen.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 2017 wiedergegeben. Die Ziele aus den beschreibenden Darstellungen des LROPs werden dabei in **fett** und *kursiv* formatiertem Schriftbild, die Grundsätze nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben. 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.

#### 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

**2.1 04** „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturkosten ausgerichtet werden.“

**2.1 06** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die festgesetzte überbaubare Grundfläche innerhalb eines bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes* moderat erweitert werden. Dies wird bewirkt durch die Versetzung der südlichen *Baugrenze* innerhalb des Änderungsbereiches. Dadurch weist diese *Baugrenze* sodann einen Abstand von 60,5 m zur nördlichen Änderungsbereichsgrenze auf. Bei der Planung handelt es sich um eine flächensparende Maßnahme der Innenentwicklung, da keine unbeplanten Flächen hinzugezogen werden.

Angesichts der vorherigen Ausführungen ist die vorliegende Planung mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Änderungsbereich im Ort Hooppe der Gemeinde Hagen im Bremischen ohne gesonderte Darstellung. Südlich befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*. In etwa 100 m nördlich des Änderungsbereich befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*.



Abb. 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012 Cuxhaven; Änderungsbereich rot gestrichelt markiert

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Cuxhaven 2012 wiedergegeben. Die Ziele aus den beschreibenden Darstellungen des RROPs werden dabei in **fett** und *kursiv* formatierten Schriftbild, die Grundsätze nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben.

## 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.**“

- ⇒ Mit der vorliegenden Änderung soll die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes* moderat erweitert werden. Dadurch werden keine landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigt oder in ihrer Entwicklung behindert. Die Größe des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* bleibt unverändert. Somit werden landwirtschaftliche Betriebe nicht beeinträchtigt oder in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt.

### 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. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.*“

- ⇒ Im Rahmen der vorliegende Bauleitplanung werden keine unbeplanten Fläche aufgegriffen. Es werden lediglich die Baugrenzen angeglichen, wodurch eine klare Siedlungskante entsteht. Somit ist die Planung im Einklang mit dem angeführten Grundsatz.

2.1 07 **„Ansonsten hat sich Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. [...]“**

- ⇒ Die Siedlungsentwicklung in Hooppe hat sich im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung zu bewegen. Die vorliegende Änderung umfasst nur einen sehr kleinen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes und erweitert die *Baugrenzen* kleinteilig. Dadurch wird eine klare Siedlungskante generiert, da die *Baugrenzen* in den östlich und westlich angrenzenden Bereichen bereits diese Tiefe aufweisen. Ziel ist es dabei das *Allgemeine Wohngebiet* in diesem Bereich flexibler nutzen zu können. Eine weitere Wohneinheit an dieser Stelle ist indessen nicht geplant auch wenn dies planungsrechtlich bereits jetzt möglich wäre, weil im Ursprungsbebauungsplan lediglich eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Da kein neues Wohngebiet geschaffen wird, sondern lediglich die *überbaubare Grundstücksfläche* innerhalb eines bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes* wird auf eine weiterführende Betrachtung der Eigenentwicklung verzichtet.

### 3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 08 **„Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit besonderer Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete vollständig in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“**

- ⇒ Das *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* befindet sich ca. 100 m nördlich des Änderungsbereiches. Das *Vorbehaltsgebiet* wird durch die vorliegende Planung aufgrund des Abstandes nicht beeinträchtigt.

#### 3.2.1.1 Landwirtschaft

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

- ⇒ Südlich des Änderungsbereich befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*. Die Größe des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* wird nicht verändert. Durch die vorliegende Änderung werden lediglich die *Baugrenzen* angepasst innerhalb des bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes*, weswegen sich keine Beeinträchtigungen ausgehend vom Änderungsbereich auf das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ergeben.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Planung sowohl mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung, als auch mit denen der Raumordnung vereinbar ist.

## 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen ist der Änderungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* mit der *Grundflächenzahl von 0,4* dargestellt.

Direkt östlich an den Änderungsbereich angrenzend ist ebenfalls diese Darstellung (WA). Westlich an den Änderungsbereich angrenzend sowie östlich an das *Allgemeine Wohngebiet* angrenzend sind *Dorfgebiete* mit der *Grundflächenzahl von 0,7* dargestellt. Nördlich der Fuchsbergstraße sind *Wohnbauflächen (W)* dargestellt. Südlich an den Änderungsbereich angrenzend ist eine *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich innerhalb einer *Fläche für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist*.

Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (*Allgemeines Wohngebiet (WA)*) nicht verändert wird, gilt der vorliegende Bebauungsplan weiterhin als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

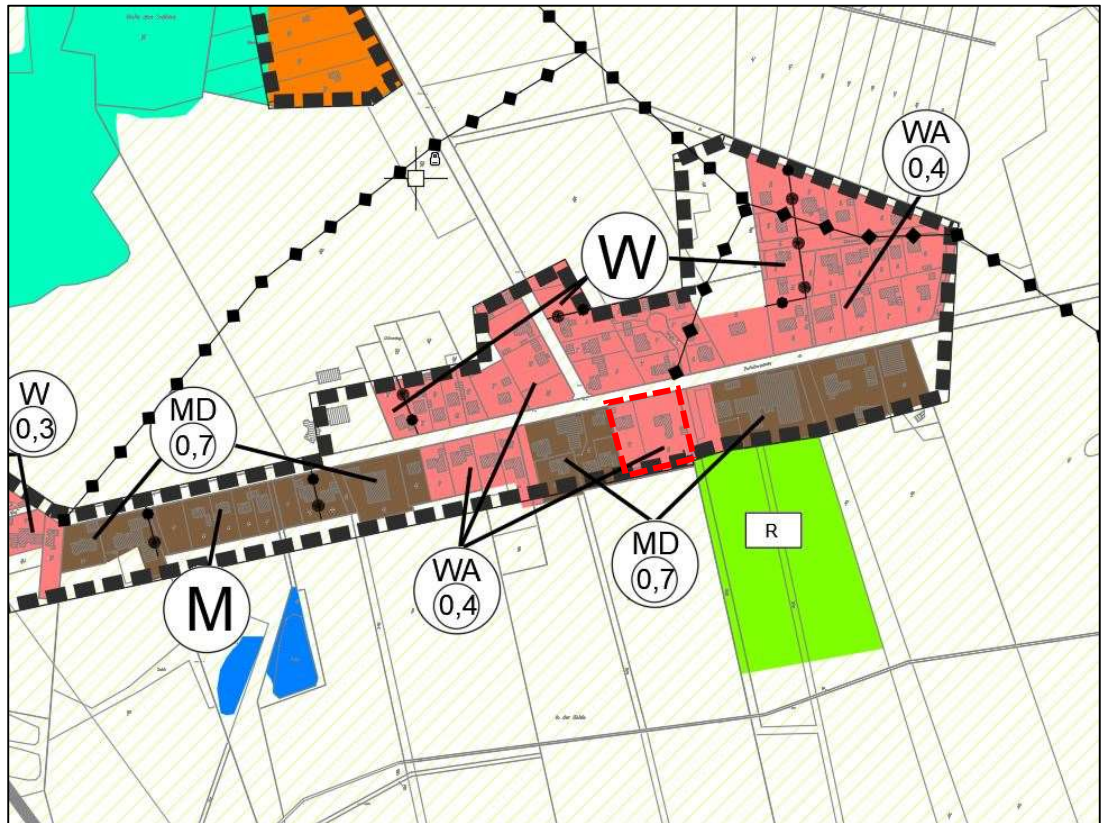


Abb. 3: Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen; Änderungsbereich rot gestrichelt markiert

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ (Satzungsbeschluss erging am 20.02.1970) setzt als Art der baulichen Nutzung *Dorfgebiete (MD)* und *Allgemeine Wohngebiet (WA)* fest.

Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeine Wohngebiete	Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 Max. Vollgeschosse: 1
Dorfgebiete	Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 Max. Vollgeschosse: 2

Die *überbaubare Grundstücksfläche* ist zeichnerisch mithilfe von *Baugrenzen* festgesetzt. Diese *Baugrenzen* wurden im Ursprungsbebauungsplan generell so angeordnet, dass drei großflächige Bauzonen definiert werden. Im Süden des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde eine unterschiedliche Tiefe der Bauzone im *Allgemeinen Wohngebiet* im Vergleich zu den östlich und westlich angrenzenden *Dorfgebieten* festgesetzt. In den *Dorfgebieten* weist die südliche Baugrenze einen Abstand von 57,5 m zur nördlichen Baugrenze auf. In den *Allgemeinen Wohngebieten* weist die südliche *Baugrenze* ausgehend von der nördlichen Baugrenze lediglich eine Tiefe von 40 m auf. Die nördliche *Baugrenze* innerhalb der *Dorfgebiete* weist einen Abstand zur *Verkehrsfläche* von 3,0 m auf. Im Änderungsbereich beträgt der Abstand von der nördlichen *Baugrenze* zur *Verkehrsfläche* 5,0 m.

Im Norden des Ursprungsbebauungsplanes sind zudem *Verkehrsflächen* festgesetzt.



Die Mindestgrundstücksgröße der neu anzulegenden Baugrundstücke ist auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.



Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 2 „Fuchsbergstraße“; Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung rot gestrichelt markiert

Bis heute bestehen zwei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Fuchsbergstraße“.

Die textliche Festsetzung *b)* des Ursprungsbebauungsplanes, durch die auf dem Flurstück 114/49 innerhalb von 50,0 m Entfernung vom Hähnchenmaststall keine Wohnbebauung entstehen darf, wurde im Zuge der 2. Änderung die im 1975 beschlossen wurde, gestrichen. Weitere Inhalte der Änderungen tangieren die vorliegende 3. Änderung nicht.

#### 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Hoop der Gemeinde Hagen im Bremischen. Der Siedlungsbestand in diesem Bereich des Ortes Hoop konzentriert sich primär auf eine einzeilige Bebauung in Form von Einzelhäusern mit Hausgärten entlang der Fuchsbergstraße. Darüber hinaus gibt es vereinzelt Bebauung (Einzelhäuser) in zweiter Reihe (westlich an den Änderungsbereich angrenzend).

Der Änderungsbereich selbst ist ein Wohngebiet, das an die Fuchsbergstraße angrenzt. Dies wird bestanden durch zwei Einzelhäuser mit Hausgärten und Nebenanlagen. Östlich sowie westlich befinden sich dorftypische Gebäude, darunter befindet sich auch ein Pferdehof, welcher östlich an den Änderungsbereich angrenzt sowie Wohnbebauung. Nördlich der Fuchsbergstraße befindet sich einzeilige Wohnbebauung bestehend aus Einzelhäusern. Weiter nördlich, entlang eines kleinen Teils der Wiesenstraße befindet sich ebenfalls bauliche Struktur dieser Art. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich hinter der einzeiligen Wohnbebauung entlang der Fuchsbergstraße weitere Wohnbebauung, welche durch die Straße Birkenweg erschlossen wird. Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches, auf dem Gelände des im Ursprungsbebauungsplan noch berücksichtigten Hähnchenmastbetriebes, befindet sich gegenwärtig Wohnbebauung.

#### 5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Ursprungsbebauungsplan von 1970 wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Änderungsbereich enger gefasst als in den östlich und westlich angrenzenden *Dorfgebieten*. Somit wurde eine flächenintensive Nutzung innerhalb des *Dorfgebietes* durch landwirtschaftliche Hofstellen planungsrechtlich sichergestellt. Die *Allgemeinen Wohngebiete* hingegen sollten sich straßenseitig orientieren und weniger in den straßenabgewandten Bereich entwickeln. Im Laufe der Zeit und des wirtschaftlichen Strukturwandels hat sich auch die Struktur im Ort Hoop verändert, sodass südlich entlang der Fuchsbergstraße primär

Wohnbebauung vorzufinden ist. Als Beispiel für diesen Wandel ist der ehemalige Hähnchenmastbetrieb zu nennen. Aus städtebaulicher Sicht ist daher eine Anpassung der Baugrenzen zur Angleichung der Bautiefen sinnvoll, um damit eine klare und geschlossene Siedlungskante entstehen zu lassen.

Aus diesem Anlass hat die Gemeinde Hagen im Bremischen sich zum Ziel gesetzt, mithilfe der vorliegenden Änderung die *überbaubare Grundstücksfläche* innerhalb des Änderungsbereiches an die angrenzenden Grundstücke anzupassen, sodass eine einheitliche Siedlungskante in und um den Änderungsbereich entstehen kann.

## 6. INHALT DER ÄNDERUNG

Um die Planungsziele umzusetzen, werden die Baugrenzen im Änderungsbereich an die östlich und westlich angrenzenden Baugrenzen angepasst. Dadurch verläuft die nördliche Baugrenze parallel und mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 3 m und die südliche Baugrenze mit einem neuen Abstand von 57,5 m zu der nördlichen Baugrenze.

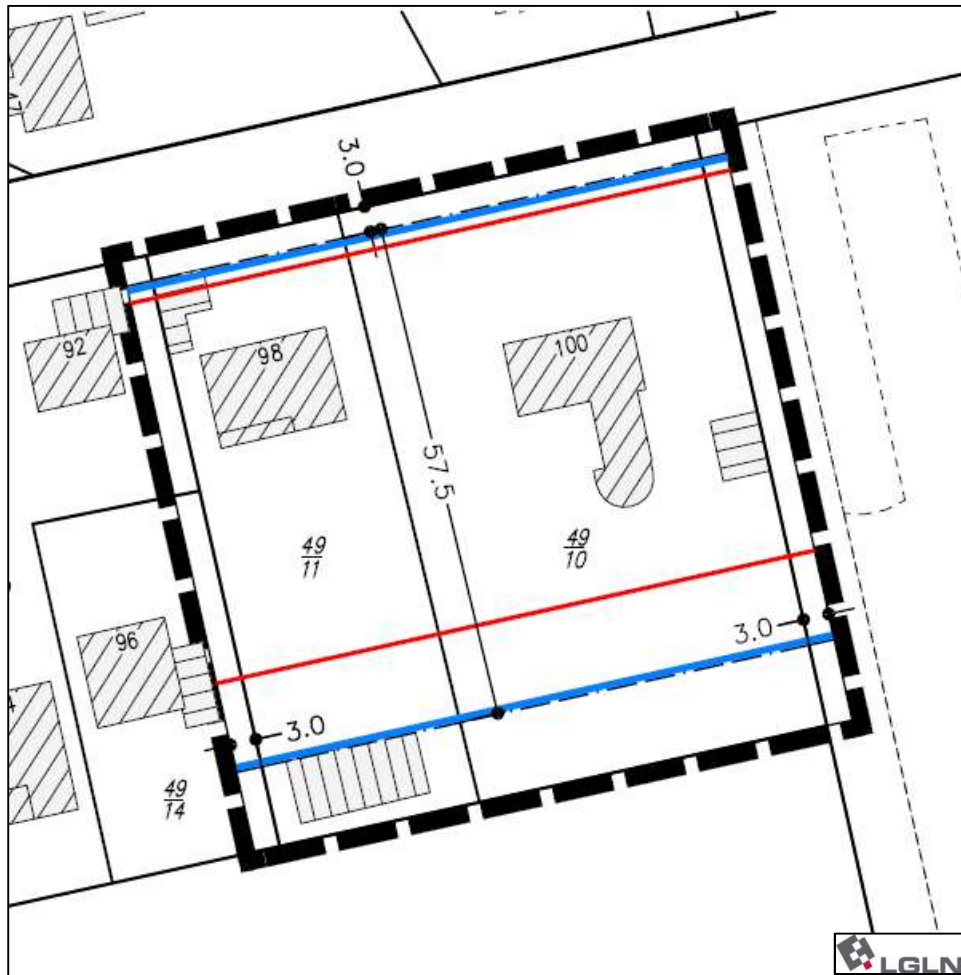


Abb. 5: Verlauf der neuen Baugrenzen (blau/schwarz gestrichelt); Verlauf der alten Baugrenzen (rot)

## 7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gemäß § 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 die Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ als *allgemeines Wohngebiet (WA)* beplanten Bereiches. Die *Grundflächenzahl* für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Fuchsbergstraße“, 3. Änderung, beträgt 0,4 und ist somit identisch mit der im Bebauungsplan Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ (1970) festgesetzten *Grundflächenzahl*.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die *überbaubare Grundstücksfläche* im Änderungsbereich an die der angrenzenden Dorfflächen anzupassen und somit eine Entwicklung insbesondere des südlichen, der Straße abgewandten, Grundstücksbereiches zu ermöglichen. Die Festsetzung des *allgemeinen Wohngebietes (WA)* bleibt weiterhin unverändert bestehen, wobei die Baugrenze neu definiert wird, sodass nach Umsetzung der Planung Versiegelungen durch Hauptgebäude im Bereich der Flurstücke 49/10 und 49/11 zulässig sein werden, wo zuvor lediglich Versiegelungen durch Nebenanlagen zulässig waren.

Nachfolgend werden die Schutzgüter *Menschen, Fläche, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* (entspr. § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB) betrachtet. Zudem wird auf den besonderen Artenschutz eingegangen.

Die Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt und bleiben in der weiteren Betrachtung daher unberücksichtigt.

Die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* unterliegen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Fuchsbergstraße“, 3. Änderung, womöglich Veränderungen ihrer aktuellen Ausprägung. Aus diesem Grund wird der derzeitige und der nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Fuchsbergstraße“, 3. Änderung, voraussichtlich vorhandene Zustand der genannten Schutzgüter nachfolgend beschrieben.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ wird, durch die Verschiebung der Baugrenzen, eine Bebauung mit Hauptanlagen in bisher nicht überbaubaren Bereichen ermöglicht. Dadurch wird die Größe des Lebensraums potentiell vorkommender Tier- und Pflanzenarten jedoch nicht verringert, da zuvor in diesem Bereich Nebenanlagen entstehen durften.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines stark anthropogen geprägten Siedlungsbereiches in welchem das Vorkommen wildlebender Tierarten unwahrscheinlich ist. Die Haus- und Ziergärten des Siedlungsbereiches bieten jedoch siedlungsaffinen Vogelarten eine Nahrungsquelle, sodass deren Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Da die Grundflächenzahl auch nach der Änderung unverändert bestehen bleibt, finden diese Vögel im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen weiterhin geeignete Nahrungsquellen. Das Plangebiet unterliegt einer hohen Pflegeintensität, wodurch es als Bruthabitat für Vögel ungeeignet ist.

Fledermäuse finden innerhalb des Plangebietes, aufgrund der modernen Wohnbebauung, keine geeigneten Quartiersstrukturen und somit kein Habitat. Auf dem östlich angrenzenden Gestütsgelände mit den entsprechenden Stallungen, Scheunen und alten Gebäuden sowie den entsprechenden Gehölzbeständen sind potentiell Quartiersstrukturen und somit Habitate

vorhanden. Diese Strukturen des ursprünglichen Dorfgebietes bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und somit unverändert bestehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ kommen keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten vor, da die Flächen z. T. bebaut sind und der unbebaute Bereich einer hohen Pflegeintensität (Rasenschnitt, Nutzung als Hausgarten) unterliegt. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind stark anthropogen geprägt und von geringer Bedeutung für Natur und Umwelt, sodass kein potentieller Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht.

#### Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes ist der Bodentyp Podsol vorherrschend. Dieser Bodentyp unterliegt keinem gesonderten Schutz.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ bleibt die Quantität der versiegelbaren Fläche unverändert, lediglich der überbaubare Bereich (Bauzone) wird vergrößert. Dadurch können auch Hauptanlagen in diesem Bereich entstehen, in dem zuvor nur Nebenanlagen entstehen konnten. In diesen Bereichen wird der innere Aufbau des Bodens nicht weiter als bisher zulässig geschädigt.

Da der Grad der Versiegelung durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 auch vor der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans zulässig war, entsteht durch die vorliegende Planung kein potentieller Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

#### Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung entsteht aufgrund der Veränderungen der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kein neuer Eingriffstatbestand, da eine Versiegelung dieser Flächen bereits durch Nebenanlagen möglich war. Demzufolge entsteht auch kein potentieller Kompensationsbedarf.

Das Schutzgut Boden weist keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf und wird darüber hinaus nicht weiter beeinträchtigt durch die vorliegende Änderung.

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

Eine Kompensation der Beeinträchtigungen ist nicht notwendig, da diese bereits zulässig sind und zum anderen wäre eine Kompensation 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.

## **7.2 Immissionsschutz**

Östlich angrenzend an den vorliegenden Änderungsbereich befindet sich ein Pferdehof. Dadurch, dass der Änderungsbereich bereits im Ursprungsbebauungsplan als ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt ist und dieses nicht vergrößert wird, sondern lediglich die *überbaubare Grundstücksfläche* in Richtung Süden moderat erweitert wird, wird durch die Änderung kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt verursacht. Auch werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Hofes nicht eingeschränkt, da das bestehende *Allgemeine Wohngebiet* bereits vor der vorliegenden Änderung bei den möglichen Entwicklungsabsichten des Hofes berücksichtigt werden muss.

## **7.3 Landwirtschaft**

Der Änderungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger

Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind. Des Weiteren ist das *Allgemeine Wohngebiet* bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes.

#### **7.4 Wasserwirtschaft**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt im Änderungsbereich dezentral über Kleinkläranlagen. Die einzelnen bereits erteilten wasserrechtlichen Einleitungserlaubnisse sind zu beachten. Eine Überlastung der vorhandenen Kleinkläranlage ist nicht zulässig. Erweiterungen der vorhandenen oder Neuerrichtung weiterer Kapazitäten bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **8. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### **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.

### **9. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN**

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Fuchsbergstraße“ treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 07.10.2021 / 05.05.2022

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

.....

Hagen im Bremischen, den .....

.....  
(Wittenberg)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hagen im Bremischen, den .....

.....  
(Wittenberg)  
Bürgermeister