



Begründung zum
**Bebauungsplan Nr. 20 „Häusler Heide“,
3. Änderung**

Ortsteil Hagen

Gemeinde Hagen im Bremischen

- Satzungsfassung - (Stand: 05.05.2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	13
7.1	Private Grünfläche	13
7.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.3	Flächenübersicht.....	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	18
8.3	Immissionsschutz.....	18
8.4	Ver- und Entsorgung.....	18
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	18
10.	RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	19

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Häusler Heide", 3. Änderung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Siedlungszusammenhangs 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 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 ca. 30 m² (99 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 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.

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Ausweisung einer *privaten Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* und die Versetzung eines *Fläche zum Anpflanzen* in Form eines Pflanzstreifens 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 unmittelbaren Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Teichfledermaus-Gewässer im Raum Bremerhaven/Bremen; EU-Kennzahl: 2517-331) befindet sich in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes.

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 Ausweisung einer privaten Grünfläche, inklusive einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* 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. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Wesermünde, Regionaldirektion Otterndorf zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 585 m² große Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortschaft Hagen, Gemeinde Hagen im Bremischen, westlich der Straße Häusler Heide und südlich der Straße Sonnentauweg. Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

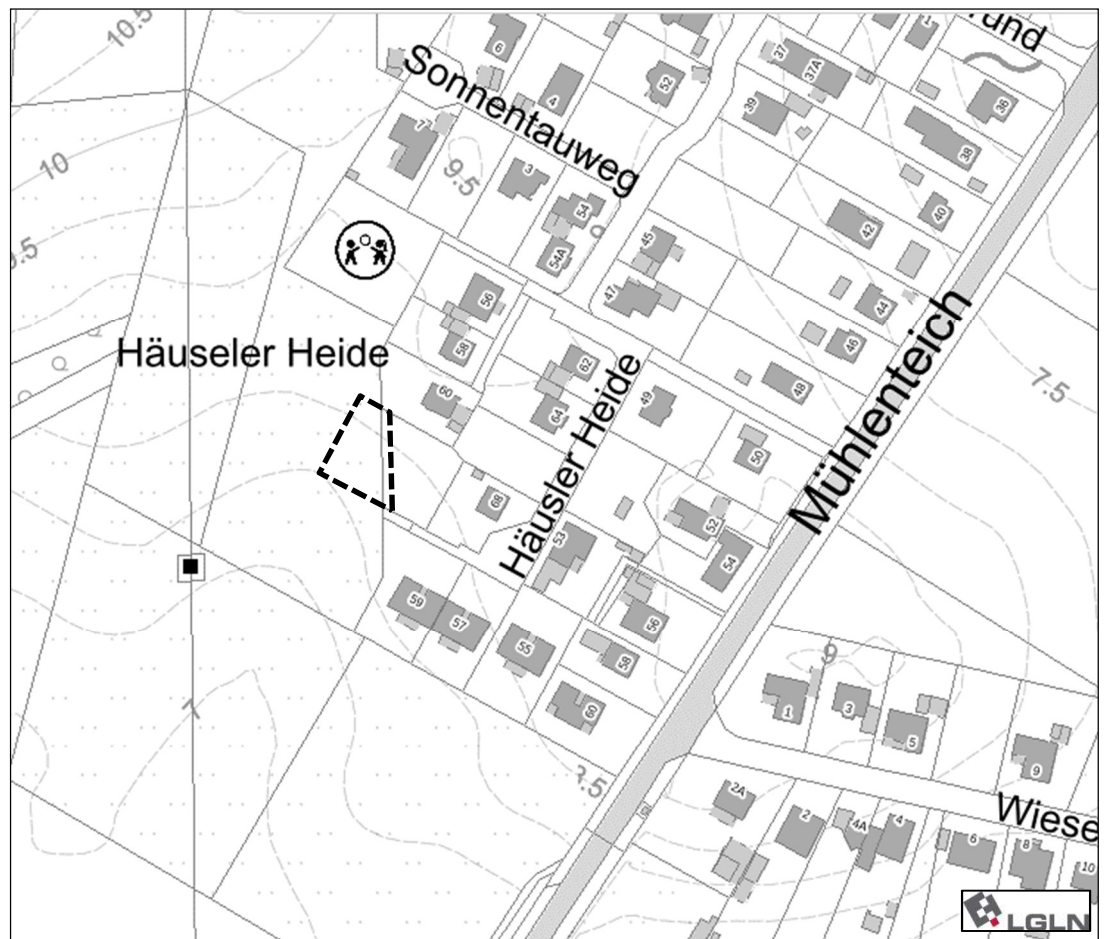


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

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** (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 Änderung beinhaltet die Festsetzung einer *privaten Grünfläche* im Bereich der Ortschaft Hagen im Bremischen. Darüber hinaus wird ein schmaler Streifen eines bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes* inklusive einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ebenfalls mit in die Änderung aufgenommen, um die letztgenannte Fläche zu versetzen.

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 Ordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am **06.10.2017** in Kraft trat) werden für die Ortschaft Hagen im Bremischen keine planerischen 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* formatierten 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. Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Versorgungsstruktur

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.“**

⇒ Die vorliegende Planung überplant keine landwirtschaftlichen Nutzflächen und schränkt keinen Betrieb ein. Die südwestlichen landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden.

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

⇒ Ziel der Planung ist es, eine *private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* auszuweisen, um dem vorgelagerten Wohngrundstück mehr Gartenfläche zu ermöglichen. Dazu werden keine Flächen in Anspruch genommen, die einer potenzielle Wohnbauentwicklung nützlich wären, da in diesem Bereich eine Entwicklung seitens der Gemeinde Hagen im Bremischen aufgrund der Leitungstrasse nicht gewollt ist.

2.1. 05 **„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. [...]“**

⇒ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes und somit über eine Überplanung eines bereits beplanten Bereiches. Somit werden durch diese Planung keine bisher unberührten Räume überplant.

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.“**

⇒ Der Änderungsbereich ist ein extensives Grünland und grenzt nördlich an eine Ackerfläche. Durch die Änderung (Ausweisen einer *privaten Grünfläche* und das Umsetzen einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) wird kein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* beeinträchtigt.

3.2.1.2 Forstwirtschaft

3.2.1.2 06 **„In der Zeichnerischen Darstellung sind Vorbehaltsgebiete Wald dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Wald soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der besonderen Bedeutung dieser Gebiete auch besonderes Gewicht beigemessen werden.“**

⇒ Ein kleiner Waldausläufer, welche im RROP als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt ist befindet sich ca. 80 m westlich des Änderungsbereiches. Weiter westlich und somit noch weiter vom Änderungsgebiet entfernt, befindet sich eine größere als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellte Fläche. Die Belange des Waldes werden durch die Planung nicht negativ berührt.

4.2.1 Energie, allgemein

4.2.1 05 „In der Zeichnerischen Darstellung sind regional und überregional bedeutsame Vorranggebiete Leitungstrasse [...] festgelegt.“

In südwestlicher Richtung befinden sich zwei Leitungstrassen für Hochspannungsleitungen. Um keinen Konflikt zwischen den Leitungstrassen und dem Siedlungsbereich zu bekommen wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ein Abstand von 65 m zur Siedlungskante festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung soll wird zwar ein Änderungsbereich näher an die Leitungstrasse geplant, innerhalb dieses Bereiches dürfen jedoch keine baulichen Anlagen entstehen und die Siedlungskante bleibt somit unberührt. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes Leitungstrasse durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen.

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** des Landkreis Cuxhaven 2012 (**RROP 2012**) ist für den Änderungsbereich selbst keine zeichnerische Darstellung getroffen worden. Der Ort Hagen ist als *Grundzentrum* zeichnerisch dargestellt. Der Änderungsbereich ist jedoch nicht Teil des *zentralen Siedlungsgebietes* des *Grundzentrums* Hagen im Bremischen, das sich nordöstlich des Änderungsbereiches erstreckt. Hagen ist darüber hinaus Standort mit verschiedenen Schwerpunktaufgaben, wovon jedoch nur die *Entwicklungsaufgabe Erholung* für die vorliegende Planung relevant ist und von der Planung tangiert wird. Südlich und westlich angrenzend befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*. Weiter westlich befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Wald* mit einem kleinen Ausläufer, dieser ca. 80 m vom Änderungsbereich entfernt ist und einer größeren Waldfläche westlich an den Waldausläufer angrenzend. Ebenfalls westlich verlaufen zwei *Vorranggebiete Leitungstrassen*. Östlich in ca. 120 m Entfernung verläuft ein *Vorranggebiet überregionale Hauptverkehrsstraße*. Dieses Vorranggebiet kennzeichnet die Landesstraße 134. Nördlich, nordwestlich und südlich in einiger Entfernung zum Änderungsbereich befinden sich Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft.

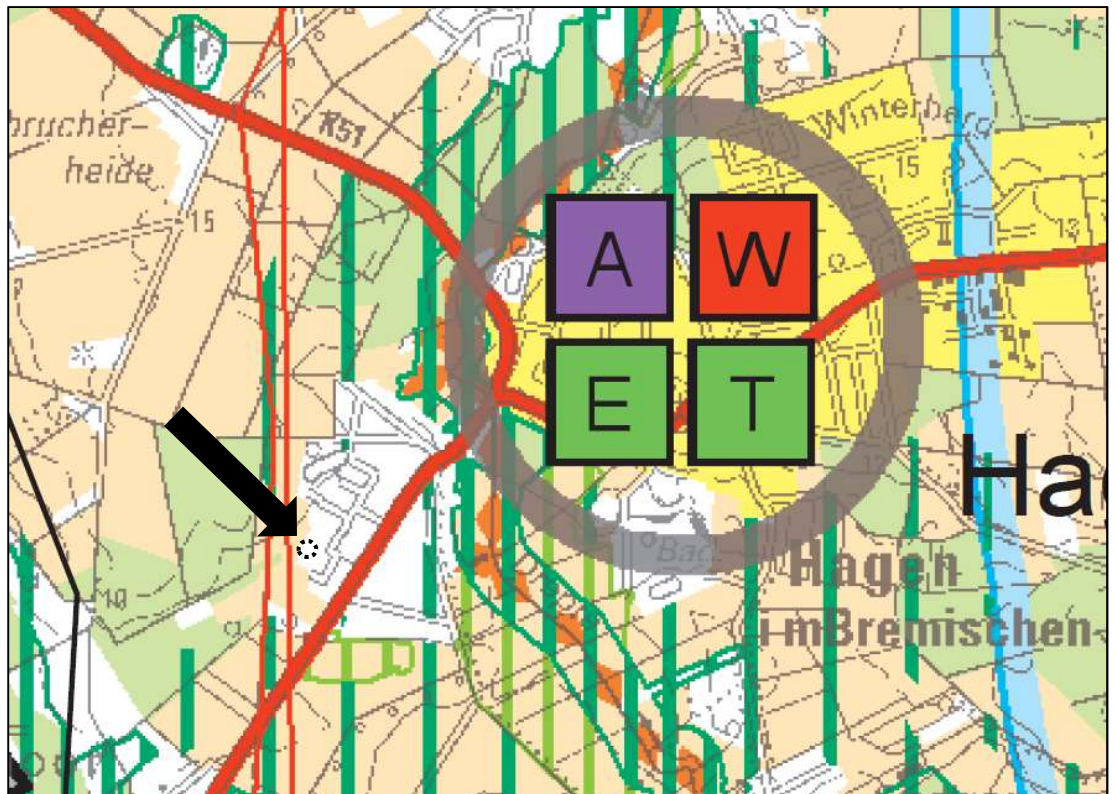


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2012; Änderungsbereich schwarz gestrichelt markiert; Kartengrundlage: Geobasisdaten LGLN©

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 wird eine *private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* neu festgesetzt und die vorhandene *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* versetzt und moderat erweitert. Das Allgemeine Wohngebiet bleibt dabei unverändert bestehen. Die private Grünfläche ersetzt eine vormals festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* und keine *Flächen für die Landwirtschaft*. 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. Im Zuge der vorliegende Änderung wird lediglich eine private Grünfläche anstelle eines Teilbereiches einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*. Das Baugebiet (WA) und damit der konkret für die Besiedelung zur Verfügung stehende Bereich, bleibt unverändert. Somit ist die Planung im Einklang mit dem angeführten Grundsatz.

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.“

⇒ Der Änderungsbereich grenzt nördlich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und liegt somit im unmittelbaren Grenzbereich zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Durch die Änderung (Ausweisen einer *privaten Grünfläche* und das Umsetzen einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) wird kein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* beeinträchtigt.

3.2.1.2 Forstwirtschaft

3.2.1.2.05 **„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten: Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. Die Entwicklung eines artenreichen und vielfältigen Waldrandes ist zu fördern.“**

3.2.1.2.06 **„In der Zeichnerischen Darstellung sind Vorbehaltsgebiete Wald dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Wald soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbe-**

deutschen Planungen und Maßnahmen der besonderen Bedeutung dieser Gebiete auch besonderes Gewicht beigemessen werden.“

- ⇒ Ein kleiner Waldausläufer befindet sich westlich des Änderungsbereiches. Der Abstand zwischen der Waldfläche (entsprechend Feststellung der des Forstamtes Rotenburg) und dem rechtswirksamen „Ursprungsbebauungsplan“ Nr. 20 unterschreitet bereits den gemäß RROP anzustrebenden Regelabstand von 100 m. Die im Rahmen der vorliegenden Planung künftig ermöglichte – und an den Waldbestand „heranrückende“ – private Hausgartennutzung ist nach Auffassung der Gemeinde und gemäß fachlicher Stellungnahme des Forstamt Rotenburg nicht als „störende Nutzung“ im Sinne des RROP einzustufen. Die Belange des Waldes werden aufgrund der räumlichen Entfernung durch die Planung nicht negativ berührt.

Die Inhalte der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Häusler Heide“, Ortschaft Hagen, sind insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen ist das Plangebiet gegenwärtig als größtenteils als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der kleine Siedlungsstreifen im Osten des Änderungsbereiches ist bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (*private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten*) teilweise Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*.

Die mit der vorliegenden Änderung geplante Nutzung (*private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten*) weicht nur leicht von der gegenwärtig planungsrechtlichen zulässigen Nutzung (*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*) ab. So werden z.B. beide Flächen nicht versiegelt oder baulich genutzt.

Für den Änderungsbereich, ausgenommen des bestehenden Siedlungsstreifens im Osten, wird auch perspektivisch keine bauliche Entwicklung möglich sein. Eine *private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* (inklusive einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Randbereich) anschließend an eine *Wohnbaufläche*, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und somit planungsrechtlich zulässig ist, schützt zudem das Landschaftsbild vor Beeinträchtigung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

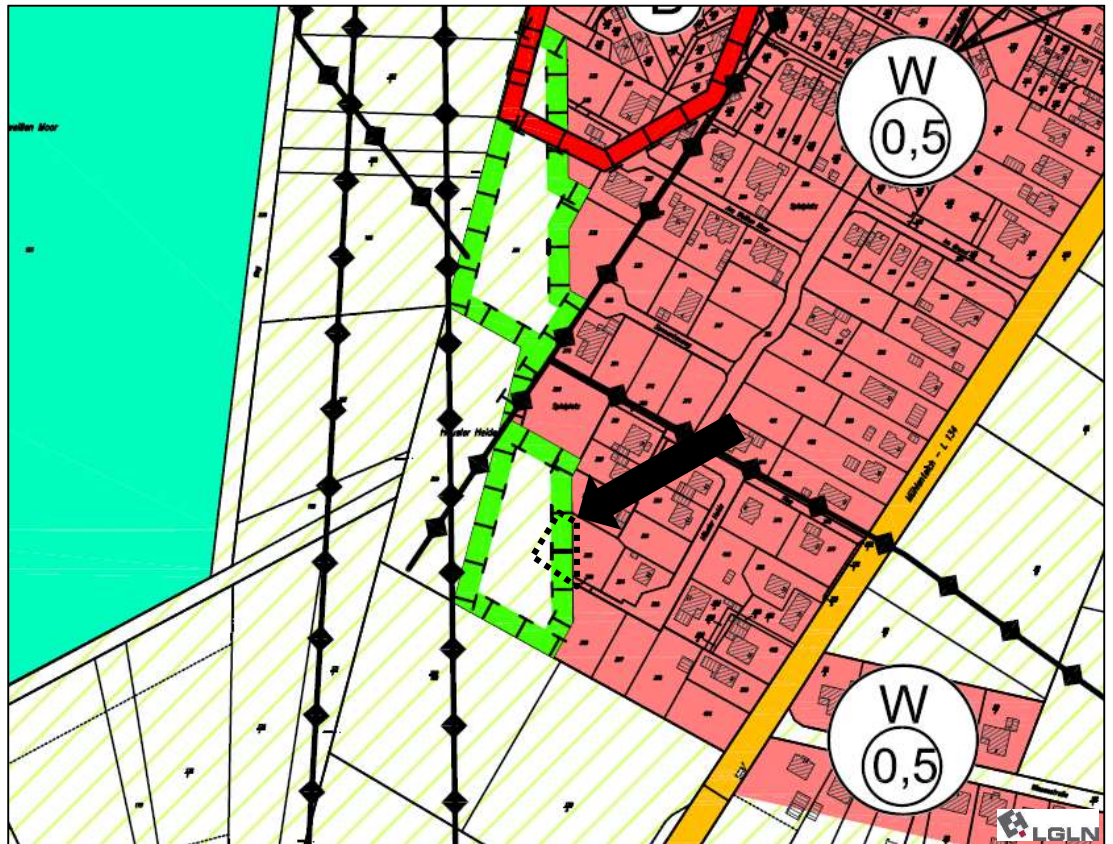


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Häusler Heide“ ist seit 1980 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung *Allgemeine Wohngebiete (WA)* fest. Außerdem werden *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Kinderspielplatz*, *Straßenverkehrsflächen*, eine *öffentliche Parkfläche* und *öffentliche Wege* festgesetzt. Der vorliegende Änderungsbereich liegt in einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 der durch die 2. Änderung bereits umfassend geändert wurde. Die 1. Änderung hat für die vorliegende Änderung keine Planungsrelevanz.

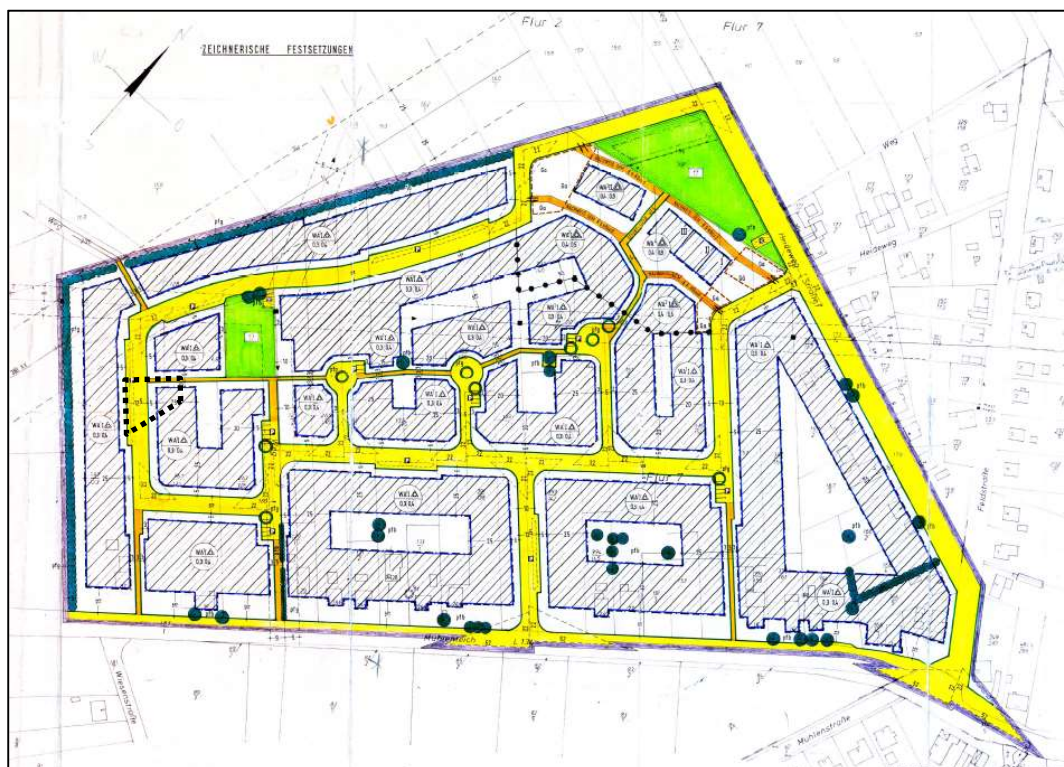


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 20 „Häusler Heide“; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Häusler Heide“ ist 1999 in Kraft getreten. Der Änderungsbereich umfasst ca. die Hälfte des südlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes. Dabei wurden umfassende Änderungen vorgenommen. Im Westen des Änderungsbereiches der 2. Änderung wurden großflächige *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und eine *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt. Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* innerhalb des Änderungsbereiches so bemessen, dass die *Allgemeinen Wohngebiete* mit ihrer westlichen Grenze 65 m von der *Elektrizitätsleitung* entfernt sind. Entlang der westlichen Grenzen der *Allgemeinen Wohngebiete* ist jeweils eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* in einer Breite von 3 m festgesetzt. Die *Straßenverkehrsflächen* wurden ebenfalls geändert im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan und bilden nun keine Ringerschließung mehr. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wege wurden ebenfalls grundlegend geändert. So wurden diese nun als *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)* festgesetzt, aber auch die Lage dieser wurde geändert und die *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* wurden insgesamt reduziert im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan. Der vorliegende Änderungsbereich liegt auf einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie zu einem kleinen Teil auf einem *Allgemeinen Wohngebiet* inklusive einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*.



Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 20 „Häusler Heide“, 2. Änderung; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Änderungsbereich ist als extensiv genutztes Grünland zu beschreiben. Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortes Hagen im Bremischen.

Direkt nördlich, östlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ebenfalls extensiv genutztes Grünland. Südlich grenzt eine schmale Baum-Heckenstruktur an.

Weiter nördlich befinden sich neuzeitliche Wohnbebauungen in Form von Einzelhäusern und den dazugehörigen Gärten. Weiter nördlich befinden sich die Stichstraßen Häusler Heide und Sonnentauweg sowie weitere neuzeitliche Wohngebäude mit Gärten. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Einzelhaus mit Garten und die Straße Häusler Heide, welche in einem Wendehammer endet. Östlich an diese Straße anschließend befinden sich wieder neuzeitliche Wohnhäuser mit Gärten. Südlich des Änderungsbereiches führt ein Fuß-

und Radweg. Südöstlich schließt sich einreihig eine Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, an. Südlich sowie südwestlich befindet sich landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland. Westlich stocken zudem einige Bäume. Noch weiter westlich des Änderungsbereiches verläuft eine Hochspannungsleitung.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Nachgang der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurden die Grundstücke neu parzelliert. Dabei ist das Grundstück, welches direkt östlich an den vorliegenden Änderungsbereich angrenzt sehr ungünstig geschnitten und durch die festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* nur eingeschränkt nutzbar.

Um mit dem Bauland effektiv umgehen zu können, soll diese Änderung eine attraktive Grundstücks- und Gartengestaltung im Änderungsbereich zulassen. Dementsprechend soll durch die vorliegende Änderung eine *private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* festgesetzt werden. Die Erweiterung des Gartenbereiches nach Westen soll erfolgen damit die bauliche Ausnutzung innerhalb des Grundstücks optimiert werden kann. Der bereits festgesetzte Pflanzstreifen im Änderungsbereich wird an den Rand der privaten Grünfläche verschoben. Dadurch, dass lediglich eine private Grünfläche neu festgesetzt wird und das bestehende *Allgemeine Wohngebiet* in seiner Form unverändert erhalten bleibt, wird das Grundstück für die private Gartennutzung erweitert, ohne dabei die vorhandene Siedlungskante an dieser Stelle aufzubrechen.

Allerdings wird landwirtschaftlich genutzte Fläche (extensives Grünland) beansprucht, so dass sich mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinandergesetzt werden muss.

Bei dem landwirtschaftlichen Bereich, welcher mit der vorliegenden Änderung überplant wird, handelt es sich um ein festgesetztes extensives Grünland, welches zweimal im Jahr gemäht wird und somit aus landwirtschaftlicher Sicht nicht effektiv genutzt werden kann. Darüber hinaus handelt es sich bei der Erweiterungsfläche nur um eine sehr kleine Fläche, wodurch der Großteil dieser Grünfläche erhalten bleibt und weiterhin bewirtschaftet werden kann. Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde Hagen im Bremischen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes als städtebaulich sinnvoll an und stellt die städtebaulichen Belange vor die Belange der Landwirtschaft für diesen Bereich.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Im Osten des Änderungsbereiches bleibt das *Allgemeine Wohngebiet (WA)* in Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert festgesetzt. Auch die Bauweise und die *überbaubare Grundstücksfläche* wird nicht geändert. Im Folgenden werden daher nur Inhalte der beschrieben und begründet die sich durch die Änderung ändern.

7.1 Private Grünfläche

Nahezu der gesamte Änderungsbereich wird als *private Grünfläche* festgesetzt. Ausgenommen ist lediglich der im Osten befindliche Streifen des *Allgemeinen Wohngebietes*. Die *private Grünfläche* wird mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* festgesetzt. Dadurch soll eine attraktive Grundstücks- und Gartengestaltung an dieser Stelle möglich sein.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die im Bereich des vorliegenden Änderungsbereiches im Zuge der 2. Änderung festgesetzt wurde, wird nun im Rahmen des *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* größtenteils aufgehoben und entlang der Außengrenzen (hin zur offenen Landschaft) der festgesetzten *privaten Grünfläche* neu festgesetzt und dadurch insgesamt leicht vergrößert. Durch diese Anpflanzungen soll

das Landschaftsbild vor Beeinträchtigung bewahrt werden. Die Pflanzliste und die Umsetzung der Pflanzung wird aus der 2. Änderung übernommen und soll sicherstellen, dass der Pflanzstreifen zusammenhängend wirkt. Die bereits bestehenden Gehölze innerhalb dieser Fläche sind in den anzulegenden Pflanzstreifen zu integrieren und ebenfalls zu erhalten.

7.3

Flächenübersicht

Flächen	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Allgemeines Wohngebiet	99	17
<i>(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)</i>	<i>(21)</i>	<i>(4)</i>
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten	486	83
<i>(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)</i>	<i>(169)</i>	<i>(28)</i>
Gesamt	585	100

8.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a 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.

Das Plangebiet wurde langjährig als Heide und Grünland genutzt. In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1900 ist das Vorhandensein einer Heide dargestellt, wohingegen das Plangebiet in den letzten Jahren als Grünland genutzt wurde. Die Flächen des Plangebiets sind aus diesem Grund als langfristig durch die Landwirtschaft beeinflusste Bereiche zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits durch den Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung mit einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie einer deutlich kleineren Fläche mit der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* beplanten Bereichs. Durch den Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung wird im Bereich des *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* unverändert ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt, wobei jedoch die darauf befindliche Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* weitgehend entfällt. Die im Westen des Plangebiets befindliche *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* wird durch eine *Private Grünfläche* überplant. Die im Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung festgesetzte *Private Grünfläche* umfasst *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*.

Nachfolgend werden die Schutzgüter *Mensch, Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* betrachtet. Zudem wird auf den *Besonderen Artenschutz* eingegangen.

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

Die Schutzgüter *Fläche, Tiere und Pflanzen* sowie *Boden* und *Landschaftsbild* unterliegen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung, Veränderungen ihrer Ausprägung, welche nachfolgend beschrieben werden.

Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung wird eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit einer *Privaten Grünfläche* überplant. Das Erscheinungsbild der Fläche ändert sich durch die im Bebauungsplan festgesetzte *Private Grünfläche* kaum. Versiegelungen der Bodenoberfläche sind zudem nicht über die im Rahmen der Gartengestaltung hinausgehenden Maßnahmen zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20, 2. Änderung sahen die Schaffung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Fläche durch die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands vor. Der Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung, setzt die Nutzung als *Private Grünfläche* fest, wodurch das naturnahe Erscheinungsbild der Fläche des Plangebiet in Richtung einer anthropogen geprägten Umgebung verschoben wird. Diese Verschiebung stellt hinsichtlich des Schutzguts *Fläche* keinen kompensationserheblichen Eingriff dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung, werden keine zusätzlichen Versiegelungen der Bodenoberfläche im Bereich der *Privaten Grünfläche* ermöglicht, sodass dieses Schutzgut hier ebenfalls keinen erheblichen Beeinträchtigungen unterworfen ist. Die durch den Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung überplante extensiv bewirtschaftete Fläche, ist im Vergleich zu den südlich und westlich von ihr gelegenen Grünlandflächen sehr klein und schwierig durch landwirtschaftliche Maschinen zu erreichen. Sie besitzt daher keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Entsprechend des Bebauungsplans Nr. 20, 2. Änderung ist im Osten des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung, eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* anzupflanzen. Diese Pflanzung fand bis zum Zeitpunkt der vorliegenden Planänderung nicht statt. *Strauch-Baumhecken (HFM)* bieten einer Vielzahl von Tieren ein geeignetes Habitat und stellen Räume zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Arten bereit. Der Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung, sieht auf einer Fläche von etwa 99 m² des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung, eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vor. Der Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung setzt zudem eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* von 169 m² fest, auf welcher entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erneut eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt werden soll. Da sich die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* der 2. und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 in unmittelbarer Umgebung zueinander befinden und sogar Überlappungsbereiche aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ergeben.

Im Süden des Plangebiets befindet sich auf der Fläche der zukünftigen *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ein Laubbaum (*Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs - HEB*), welcher entsprechend den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung in die zu entwickelnde *Strauch-Baumhecke (HFM)* integriert werden muss.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* fest, auf welcher ein extensives Grünland entwickelt

werden soll. Das dort zu entwickelnde Extensivgrünland ist entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20, 2. Änderung dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* zuzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung sieht die Schaffung einer *Privaten Grünfläche* auf der im Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung festgesetzten *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* vor. Auf der *Privaten Grünfläche* wird sich der Biotoptyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* entwickeln, welcher eine geringere ökologische Wertigkeit als das *Sonstige feuchte Extensivgrünland (GEF)* aufweist. Die Attraktivität dieser Fläche als Habitat für wildlebende Tierarten sinkt aufgrund der stärker werdenden anthropogenen Nutzung. Ebenso sinkt die Wahrscheinlichkeit einer zumindest temporären Ansiedlung naturraumtypischer Arten. Auf der *Privaten Grünfläche* setzt der Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fest, wodurch dort kein Rückgang der Wertigkeit für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* erwartbar ist. Abzüglich der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Bereich der *Privaten Grünfläche* von ca. 169 m² findet auf einer Fläche von ca. 317 m² jedoch eine Abnahme der Wertigkeit der dort anzutreffenden Biotoptypen statt.

Die im Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* stellt einen Kompensationsflächenpool dar, welcher für gemeindeeigene Planungen genutzt wird. Die durch den Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der ökologischen Wertigkeit der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind demnach an anderer Stelle auszugleichen. Die Beeinträchtigung des entsprechend des Bebauungsplans Nr. 20, 2. Änderung vorhandenen Biotoptyps *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* auf einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* muss mindestens im Verhältnis 1 : 1 kompensiert werden und umfasst insgesamt ca. 486 m². Die erfolgenden Heckenpflanzungen verringern den Kompensationsbedarf nicht, da sie bereits der internen Kompensation einer überplanten *Strauch-Baumhecke (HFM)* im Osten des Plangebiets dienen.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht somit ein Kompensationsbedarf von **486 m²**.

Schutzgut Boden

Im Osten des Plangebiets setzen die Bebauungspläne Nr. 20, 2. und 3. Änderung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* fest, welches bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 versiegelbar ist und eine Fläche von ca. 99 m² aufweist. In diesem Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die in die Berechnung der Grundfläche einfließt. Das Allgemeine Wohngebiet und die Grundfläche wird nicht erweitert und bleibt unberührt bestehen.

Die Flächen des im Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung als *Private Grünfläche* festgesetzten Bereichs unterliegen keiner Versiegelung und sind somit nicht von beeinträchtigenden Auswirkungen betroffen.

Landschaftsbild

Durch die Versetzung einer auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu entwickelnden *Strauch-Baumhecke (HFM)* in westliche Richtung ändert sich das Landschaftsbild des Plangebiets und seiner Umgebung in lediglich geringer Weise. Vielfalt und Natürlichkeit bleiben ebenso wie die Ausprägung der historischen Kontinuität und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine südlich des Plangebiets verlaufende Hochspannungsleitung bestehen. Das Plangebiet wird auch weiterhin durch eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* eingegrünt, sodass sich die Entwicklung einer *Privaten Grünfläche* aus einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird.

Besonderer Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine von wildlebenden Tierarten nutzbare Gehölzstrukturen vorhanden. Das entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20, 2. Änderung vorhandene Extensivgrünland unterliegt einer regelmäßigen Pflege, jedoch ist lediglich eine zweimalige Mahd im Jahresverlauf außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Zeit zulässig. Wiesen- und Offenlandbrütern bietet das extensiv genutzte Grünland aufgrund seiner Siedlungsnähe und Kleinteiligkeit einen nur bedingt geeigneten Lebensraum. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Gehölzstruktur, wodurch die Attraktivität auf typische Offenlandbewohner (z. B. Feldlerchen - *-Alauda arvensis*) verringert wird. Die unmittelbare Siedlungsnähe lässt zudem lediglich das Auftreten störungstoleranter Vogelarten, welche sich schnell an neue Ersatzlebensräume adaptieren können, erwarten. Ersatzlebensräume ähnlicher Ausprägung sind in ausreichender Größe in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorhanden. Um Verbotstatbestände hinsichtlich der Avifauna ausschließen zu können, sollte die Umgestaltung des Extensivgrünlands hin zu einer *Privaten Grünfläche* außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Zeit (15. Juni – 15. September) erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist die *Fläche für Maßnahmen* vor deren Umgestaltung durch eine fachkundige Person auf ihren Vogelbestand zu überprüfen. Sollten Brutstätten vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung kann als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt werden. Es befinden sich jedoch keine als Fledermausquartier nutzbare Strukturen (Gehölze, Gebäude) innerhalb des Plangebiets. Die festgesetzte private Grünfläche kann weiterhin als Jagdrevier genutzt werden. In der Umgebung des Plangebiets sind weitere für Fledermäuse als Jagdrevier nutzbare Grünlandflächen vorhanden, sodass die Nahrungsversorgung der möglicherweise in den angrenzenden Gebäuden oder Gehölzen ansässigen Fledermäuse auch weiterhin sichergestellt ist.

Die Pflanzenarten des Extensivgrünlands werden durch die ausgesäte Grünlandmischung bestimmt. Die Fläche unterliegt einer zweimaligen Mahd im Jahresverlauf und weist keine Besonderheiten innerhalb ihrer Struktur auf, sodass das Auftreten und die Etablierung besonders oder streng geschützter Pflanzenarten unwahrscheinlich ist.

Zusammenfassung

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden voraussichtlich die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* auf erhebliche Weise beeinträchtigt.

Durch die Überplanung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* entsteht ein Kompensationsbedarf von ca. **486 m²** für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*. Alle weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20, 3. Änderung nicht in erheblicher Weise betroffen.

Das Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund des bereits bestehenden menschlichen Störungsdrucks, der Lage am Siedlungsrand und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Extensivgrünland unwahrscheinlich.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *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.

Da jedoch die im Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* Kompensationsmaßnahmen anderweitiger Bauleitplanungen beinhaltet, ist diese mindestens im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Im Zuge der Erstellung der Planunterlagen wurde die Kompensation bzw. das Kompensationsverhältnis mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Kompensationsverhältnis wird für die vorliegende Bauleitplanung auf einen Wert von 1 : 1,5

festgelegt, da der betroffene Bereich bereits seit 20 Jahren eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* darstellt, wodurch von einer vergleichsweise guten Ausprägung der auf ihm befindlichen Biotoptypen ausgegangen wird. Der Boden der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* konnte sich zudem in dieser Zeit naturnah entwickeln. Es entsteht somit ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt ca. 729 m² (= 486 m² x 1,5), welcher durch die Entwicklung eines *Sonstigen mesophilen Grünlands (GMS)* aus einem *Intensivgrünland auf Moorböden (GIM)* auf der Fläche des Kompensationspools „Tunschliker Moor“, Flurstück 123, Flur 2, Gemarkung Stinstedt ausgeglichen wird. Die Kompensationsmaßnahme wird durch die Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven durchgeführt und durch einen Vertrag zwischen der Naturschutzstiftung und dem Antragsteller rechtlich bindend fixiert.

8.2 Wasserwirtschaft

Für den Bereich in dem ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist, ist diese Nutzung bereits durch die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zulässig. Somit ändert sich die wasserwirtschaftliche Situation an dieser Stelle nicht.

Für den Bereich für den die *private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* neu festgesetzt wird, wird sich ebenfalls kein relevanter Nachteil in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange ergeben. Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

8.3 Immissionsschutz

Bezüglich des elektromagnetischen Immissionsschutzes wurde ein Abstand von 65 m zwischen der *Leitungstrasse* und dem *Allgemeinen Wohngebiet* festgesetzt. Dieser Abstand wird durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt. Es rückt lediglich eine *private Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Hausgarten* etwas näher an *Leitungstrasse* heran. Somit bleibt der Abstand zwischen der Hochspannungsleitung und den baulichen Anlagen durch diese Änderung unberührt.

8.4 Ver- und Entsorgung

Dadurch, dass weder die Art, noch das Maß der baulichen Nutzung geändert wird, werden auch die Belange der Ver- und Entsorgung nicht negativ durch die vorliegende Änderung berührt. Die direkt angrenzenden Grundstücke sind bereits an Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, sodass davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet ebenfalls an diese angeschlossen werden kann.

9. 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.

10. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des von der vorliegenden Änderung betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Häusler Heide“ und deren 2. Änderung, die dieser Satzung nicht entgegenstehen, bleiben unverändert Bestandteil der Planung.

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

Bremen, den 13.09.2021 / 05.05.2022

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