



Begründung zum
**Bebauungsplan Nr. 1a „Landwehracker II“,
3. Änderung**

**Gemeinde Hagen im Bremischen,
OT Uthlede**

- Satzungsfassung - (Stand: 05.05.2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Raumordnerische Vorgaben	5
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	13
7.1	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.2	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	13
8.2	Wasserwirtschaft.....	16
8.3	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	17
10.	RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	17

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 18.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1a, "Landwehracker II", 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 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 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 241 m 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 (UVP) 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 eine wohnbauliche Nachverdichtung 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 (NUVP): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP): § 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, eine wohnbauliche Nachverdichtung 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 Vermessungsbüro Ehrhorn zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 500 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 1.203 m² große Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Uthlede, Gemeinde Hagen im Bremischen, westlich des Tannenwegs und südlich des Schützenwegs. Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

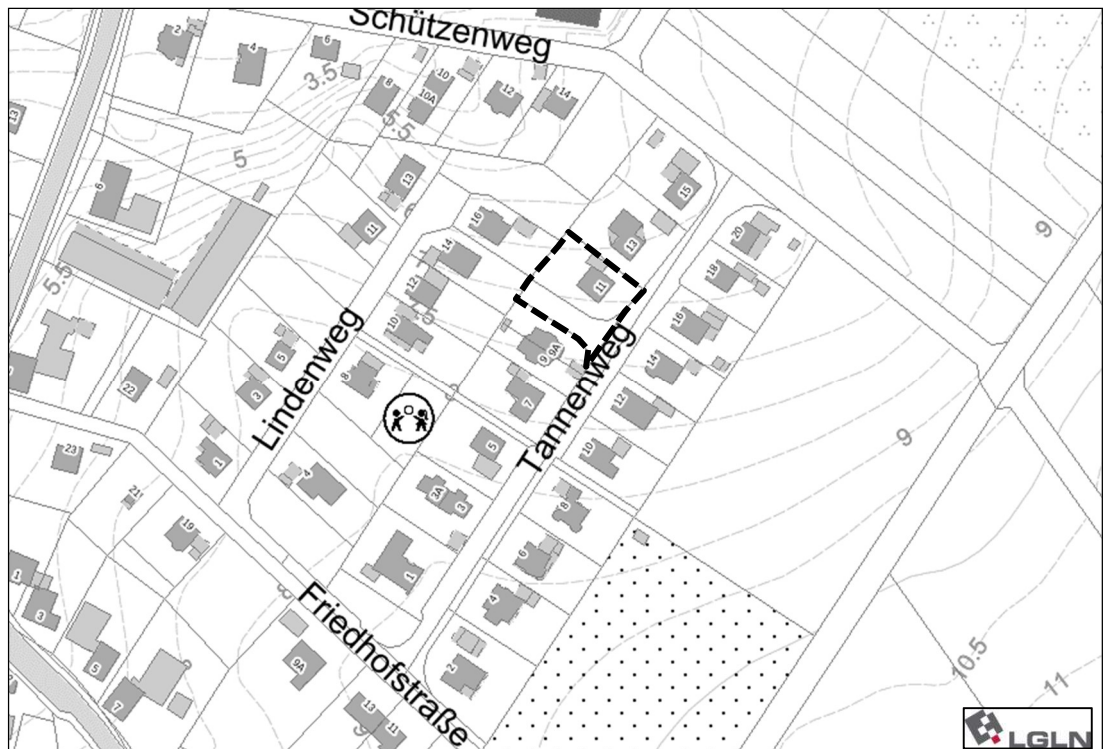


Abb. 1: Räumliche Lage des Änderungsbereiches; Änderungsbereich schwarz gestrichelt markiert

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

4.2 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 Planung beinhaltet die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der Ortschaft Uthlede in der Gemeinde Hagen im Bremischen.

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 Uthlede keine planerischen Aussagen getroffen.

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 2017 wiedergegeben. Die Ziele aus dem 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.

1. Ziele und Grundsätze zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“

⇒ Durch die vorliegende Planung wird ein bedarfsorientierter Raumanspruch planungsrechtlich vorbereitet. Außerdem trägt die Änderungsplanung nicht zur Neuinanspruchnahme von

Freiflächen bei, da es sich bei der vorliegenden Fläche um ein bereits beplantes Gebiet handelt.

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

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 Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

⇒ Die vorliegende Änderung hat eine moderate innerörtliche Nachverdichtung zum Ziel und ist somit im Einklang mit einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

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.“

⇒ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. So soll ein bereits bestehender Bebauungsplan kleinteilig geändert werden um somit das *Allgemeine Wohngebiet* effizienter nutzen zu können.

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** des Landkreis Cuxhaven 2012 (**RROP 2012**) ist für den Änderungsbereich selbst keine zeichnerische Darstellung getroffen worden. In ca. 50 m südlich und östlich des Änderungsbereiches *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft* gekennzeichnet. Westlich in ca. 200 m Entfernung ist ein *Vorranggebiet überregionale Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Dabei handelt es sich um die Landesstraße 134, welche innerorts von Norden nach Süden verläuft.

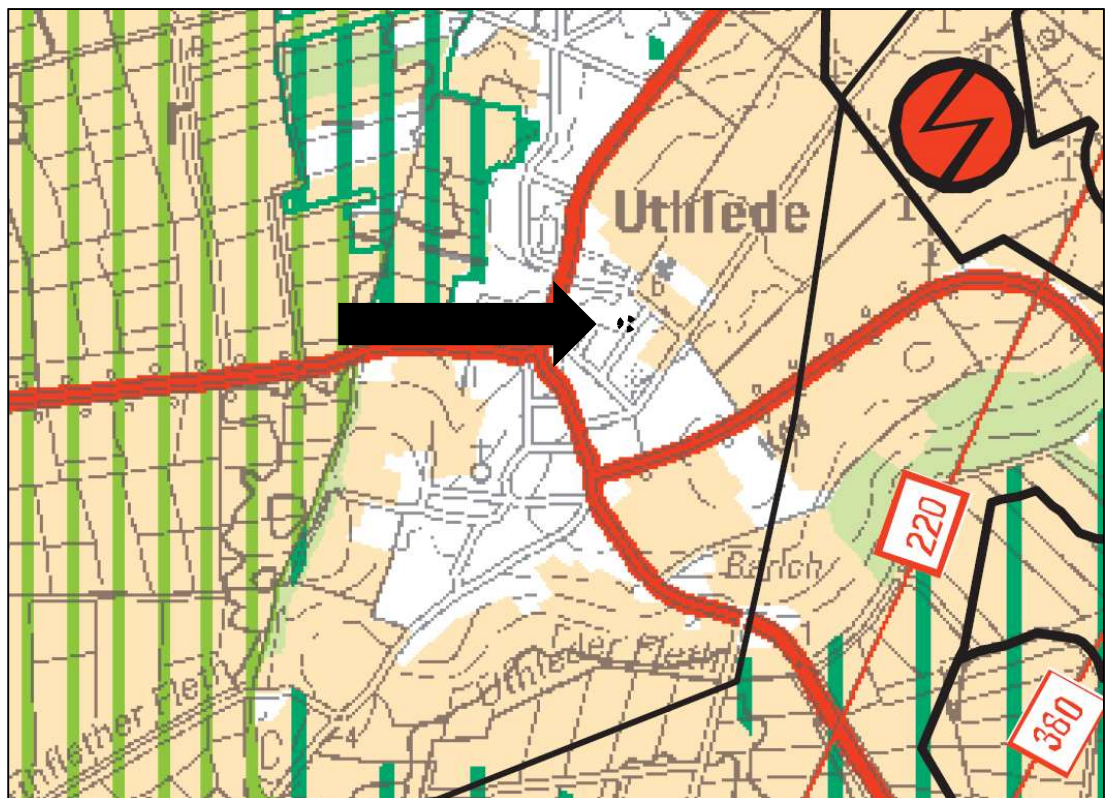


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2012: Änderungsbereich schwarz gestrichelt markiert; Kartengrundlage: Geobasisdaten LGLN ©

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramms 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. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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. [...]“***

⇒ Mit der vorliegenden Änderung wird ein bereits beplanter Bereich angepasst. Unberührte Räume werden durch die Änderung somit nicht berührt.

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

⇒ Die Siedlungsentwicklung in Uthlede 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. 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 keine Mindestgrundstücksgröße oder maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt ist.

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.“***

⇒ Südlich sowie östlich des Änderungsbereiches in ca. 50 m Entfernung befinden sich bewirtschaftete Ackerflächen. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP als *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft* gekennzeichnet. Die vorliegende Änderung beeinträchtigt diese Fläche nicht.

Die Inhalte der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker II“, Ortschaft Uthlede, sind insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Darstellung einer *Wohnbaufläche*. Südwestlich befindet sich die Darstellung einer *öffentlichen Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz*. Östlich befindet sich ebenfalls eine Darstellung *öffentliche Grünfläche* mit den *Zweckbestimmungen Friedhof* und *Denkmal*. Nördlich ist eine *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan für diesen Bereich übereinstimmen und somit der Bebauungsplan weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



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

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ende 1978 ist der Bebauungsplan Nr.1 in Kraft getreten, dessen Geltungsbereich sich westlich bzw. südwestlich des vorliegenden Änderungsbereiches befindet. Als Art der baulichen Nutzung wird neben *Allgemeinen Wohngebieten (WA)* auch ein *Mischgebiet (MI)* im Westen und ein *Dorfgebiet (MD)* im Süden des Plangebietes festgesetzt. Weitere Festsetzungen beinhalten u.a. eine *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz, Straßenverkehrsflächen* und öffentliche Wege. Der Bereich des BB 1a war als „Zielplanung“ bereits mit dargestellt.

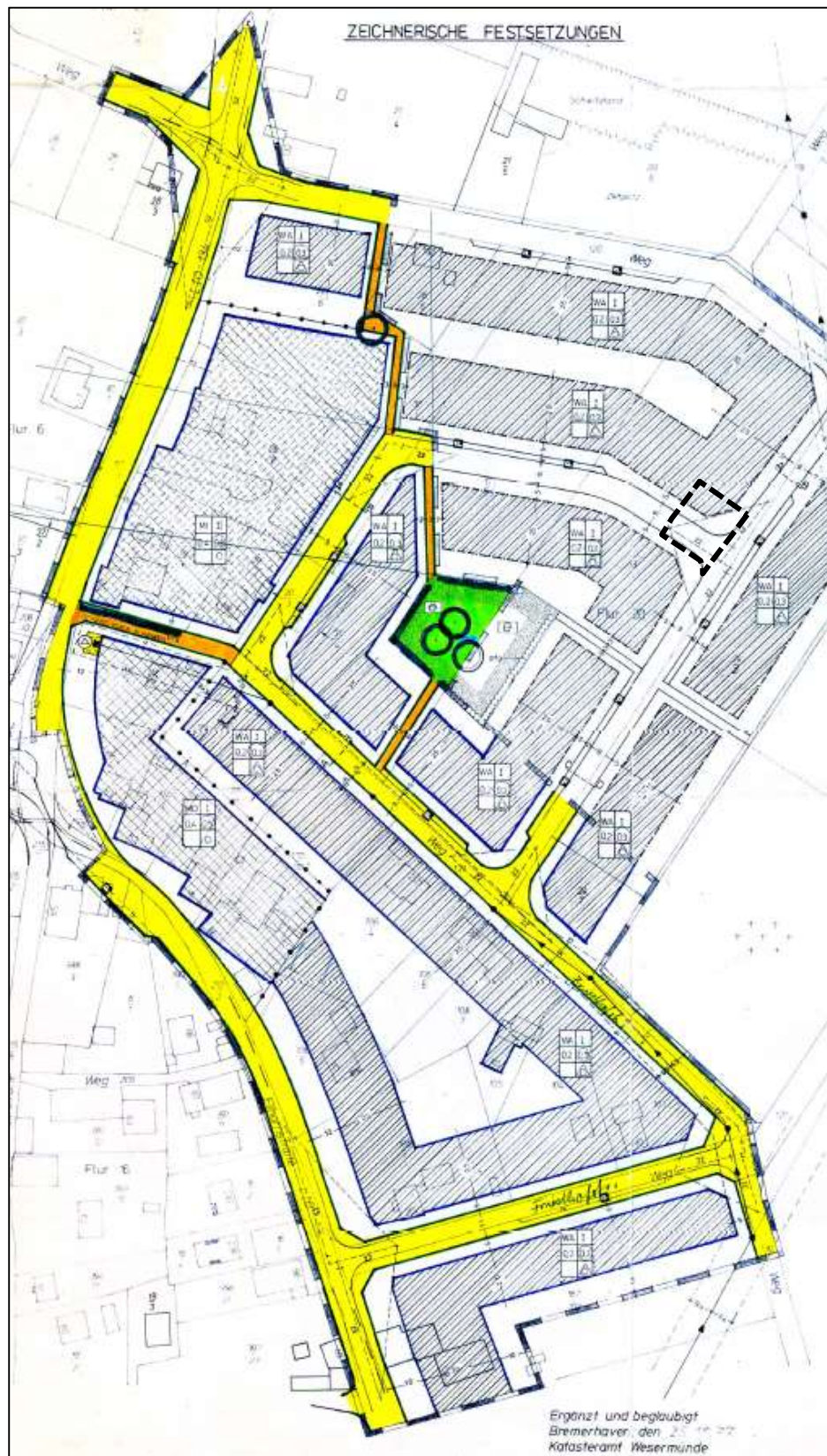


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Landwehracker“; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Der Bebauungsplan Nr. 1a „Landwehracker II“ ist seit 1984 rechtskräftig. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung *Allgemeine Wohngebiete (WA)* fest. Das Maß der baulichen Nutzung in den *Allgemeinen Wohngebieten (WA)* ist mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,2 und einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,3 festgesetzt. Innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* ist maximal ein *Vollgeschoss* zulässig und nur *Einzel- und Doppelhäuser* in *offener Bauweise*. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt, welche sich entlang der Verkehrsflächen in Form von großflächigen Bauzonen definieren. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz, Fläche für Versorgungsanlage* mit der *Zweckbestimmung Umformerstation* und *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt. Für zwei Kreuzungsbereiche wurden Sichtdreiecke freigehalten, in dem dort Bereiche als *von der Bebauung freizuhaltende Flächen* festgesetzt sind. Grünordnerisch wurden *erhaltenswerte Bäume* und zu *pflanzende Baum- und Strauchhecken* festgesetzt.



Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker II“; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Seit dem 30.03.2006 ist die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Landwehracker“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker II“ rechtskräftig. Beide Änderungen wurden mithilfe eines Verfahrens planerisch umgesetzt. Dabei wurde der Bereich, welcher westlich an den vorliegenden Änderungsbereich angrenzt neu überplant und strukturiert. So wurde die Position und der Verlauf der Erschließungsstraße gänzlich geändert und der dortige Änderungsbereich wird über die Planstraße A erschlossen, die von der Friedhofstraße ins Plangebiet führt. Die Flächen des *Allgemeinen Wohngebietes* wurden entsprechend ebenfalls angepasst und liegen südöstlich und nordwestlich um die Erschließungsstraße. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Änderungsbereich ebenfalls geändert, indem die *Grundflächenzahl* auf 0,3 erhöht wurde und die *Geschossflächenzahl* gestrichen wurde. Außerdem sind in diesem Bereich nur *Einzelhäuser* zulässig und somit keine *Doppelhäuser* mehr. Die Lage der *öffentlichen Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz* und der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg* wurde leicht angepasst. Am südöstlichen sowie nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches wurden *Flächen zum Anpflanzen* innerhalb *privater Grünflächen* festgesetzt. Durch diese Änderung verlor die öffentliche Verkehrsfläche, die zuvor vom Tannenweg herführte, ihren Nutzen.

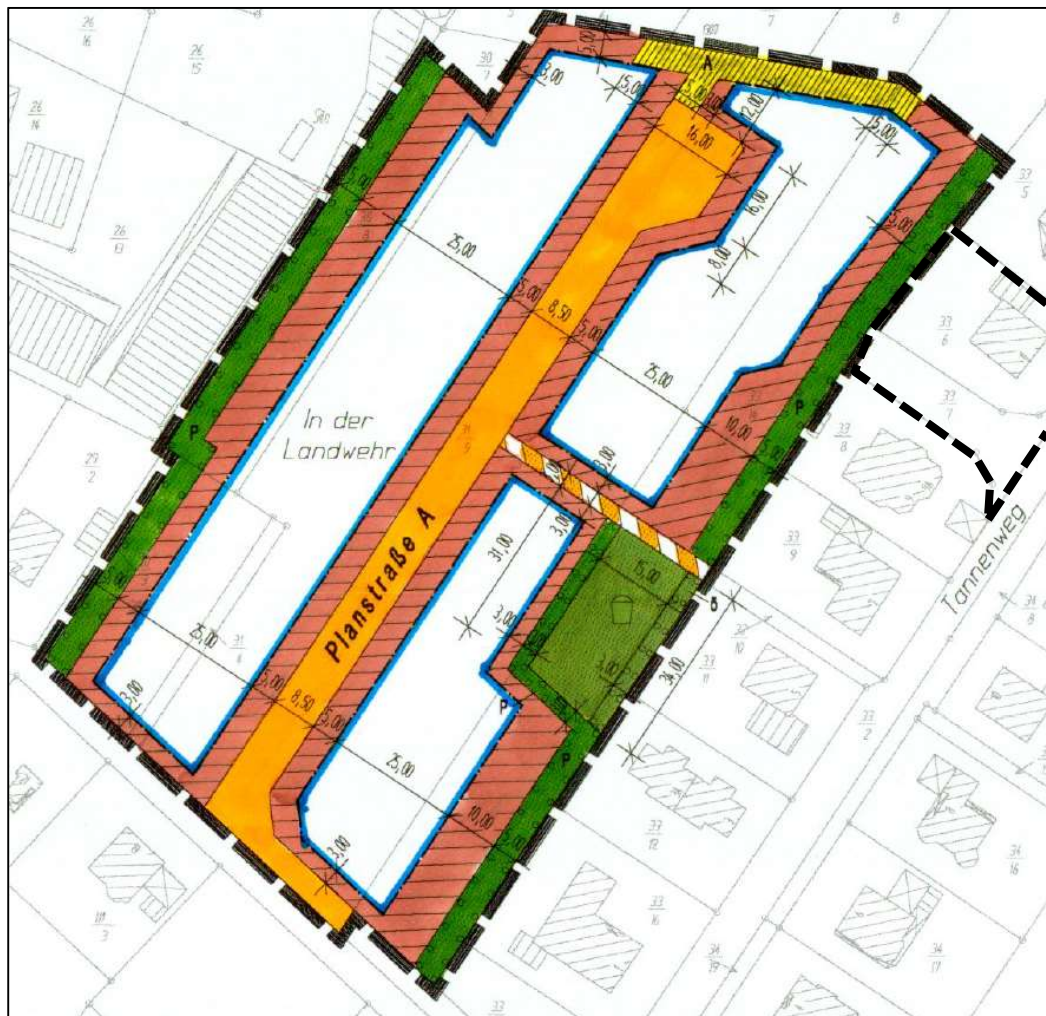


Abb. 6: Auszug aus 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Landwehracker“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker II“; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker“, welche 2007 in Kraft getreten ist, wurde die *öffentliche Verkehrsfläche*, die durch die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1a nicht mehr benötigt wurde, überplant. Durch die 2. Änderung wurde die als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzte Fläche (Flurstück 33/7) als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, wobei die überbaubare Grundstücksfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 1a nicht verändert wurde. Für den zuvor bereits als *Allgemeines Wohngebietes* festgesetzten Bereich wurde die Festsetzung *Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist*, aufgehoben, sodass dieser Bereich die 2. Änderung mit Nebenanlagen bebaut werden konnte.

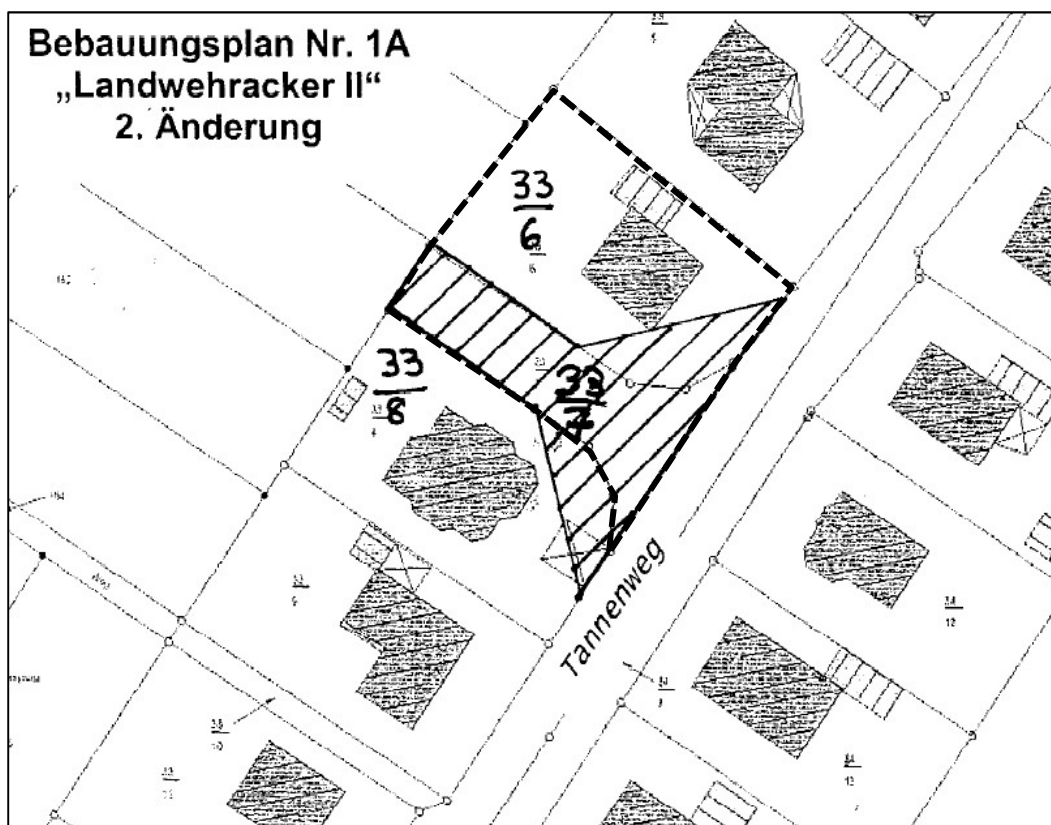


Abb. 7: Auszug aus 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker II“; Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig als Grundstück mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude genutzt. Darüber hinaus wird das Grundstück als Hausgarten genutzt. Östlich des Änderungsbereiches verläuft die Straße Tannenweg. Nördlich, westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich ebenfalls Grundstücke mit Wohngebäuden, Nebengebäuden und Hausgärten.

Weiter südöstlich sowie nordöstlich befinden sich Ackerflächen. Weiter südlich befindet sich ein Friedhof. Weiter westlich befinden sich Gewerbeeinheiten (Hundesalon, Raiffeisen-Warengenossenschaft) auf einem größeren Grundstück mit großen Gebäuden, die östlich Landstraße 134 (Hagener Landstraße) verortet sind. Weiter nördlich befinden sich nördlich des Schützenwegs landwirtschaftliche Gebäude.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

In der Folge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker II“ verlor der vormals geplante Kreuzungspunkt, der vom Tannenweg abging, seinen Nutzen. Im Zuge der 2. Änderung wurde das Sichtdreieck dieses vormals vorgesehenen Kreuzungspunktes und die Verkehrsfläche dieses bereits überplant, sodass diese Teilbereiche mit Nebenanlagen überbaut werden können und zur Berechnung der Grundflächenzahl hinzuzählen. Diese Teilbereiche dürfen jedoch nicht mit Hauptanlagen bebaut werden, weil die überbaubare Grundstücksfläche nicht angepasst wurde. Um die vorhandene Grundstücksfläche möglichst effizient nutzen zu können muss die überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden.

Ziel der Planung ist es im Sinne einer wohnbaulichen Nachverdichtung, die Fläche die gegenwärtig im Flurstück 33/7 als nicht überbaubar festgesetzt ist und das Flurstück 33/6 zu überplanen und bebaubar zu machen. Dies wird erreicht, indem die überbaubare Grundstücksfläche in Form der Baugrenzen erweitert werden.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Landwehracker“ ist die Reorganisation der Baugrenzen im Änderungsbereich. Alle weiteren textlichen Festsetzungen (z.B. zur Bauweise), die das Allgemeine Wohngebiet berühren und nicht nachfolgend erwähnt werden, werden ebenfalls unverändert übernommen.

7.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Ursprungsbebauungsplan bereits in Form von zeichnerisch festgesetzten *Baugrenzen* als großflächige sogenannte Bauzone definiert. Um das ehemalige Straßenflurstück (Flurstück 33/7) und auch Teil des Flurstücks 33/6 ebenfalls mit Hauptgebäuden bebauen zu können, werden die Baugrenzen moderat erweitert. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass an der westlichen, südlichen sowie nordwestlichen Änderungsbereichsgrenze der Mindestabstand von 3 m gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) eingehalten wird. Entlang der nordöstlichen Änderungsbereichsgrenze wird keine Baugrenze festgesetzt, damit zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a eine zusammenhängende und großflächige Bauzone festgesetzt wird. Die Grenzabstandsregelung der NBauO bleibt durch die Planung unberührt.

7.2 Flächenübersicht

Fläche	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.203	100
Gesamt	1.203	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.

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

Das Plangebiet ist seit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Reorganisation der festgesetzten Baugrenzen und damit die Ermöglichung einer Überbauung einer bisher nicht überbaubaren Fläche eines *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* mit (Haupt-) Gebäuden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1a, 3. Änderung, wird im Bereich des *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* daher unverändert ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt, wobei lediglich die Baugrenze neu definiert wird, sodass nach Umsetzung der Planung die zulässige Gesamtversiegelung unverändert bleibt, die Positionierung von Gebäuden aber flexibler gehandhabt werden kann.

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

Die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* und *Schutzgebiete und -objekte* unterliegen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung, womöglich Veränderungen ihrer Ausprägung. Aus diesem Grund wird der derzeitige und der nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung, voraussichtlich vorhandene Zustand der genannten Schutzgüter nachfolgend beschrieben.

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets darf entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a „Landwehracker II“ auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 33/6 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze um 50 % der GRZ, überbaut werden.

Das Flurstück 33/7 wurde im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1a als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen wurden in diesem Zusammenhang nicht verändert, sodass die seinerzeit neu hinzutretenden Wohnbauflächen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zuzurechnen sind. In diesem Bereich sind somit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO lediglich Versiegelungen durch Nebenanlagen zulässig.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Flurstücknummern 33/6 und 33/7. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird – bei Beibehaltung der städtebaulichen Rahmenwerte – eine veränderte Positionierung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglicht, bspw. die Errichtung von Anbauten in den bislang nicht überbaubaren Bereich hinein. Das Plangebiet wird durch bebaute Grundstücke eingerahmt, wodurch die bisher nicht überbaubare Fläche des Flurstücks mit der Flurstücknummer 33/7 inmitten eines stark anthropogen geprägten Gebiets liegt. Die Fläche weist keine Ruderalstrukturen auf und stellt keine weitläufige Freifläche dar. Das Bodenrelief gestaltet sich eben und ist frei von markanten Erhebungen oder Senken.

Tab. 1: Ermöglichte Flächenversiegelung vor Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung

Flurstück	Fläche	GRZ	Überbauung durch Nebenanlagen (50 % der GRZ)	Überbaubare Fläche
33/6	805 m ²	0,2	81 m ²	242 m ²
33/7	398 m ²	0,2	40 m ²	120 m ²
<i>Gesamt</i>	<i>1.203 m²</i>	-	<i>121 m²</i>	<i>362 m²</i>

Tab. 2: Ermöglichte Flächenversiegelung nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung

Flurstück	Fläche	GRZ	Überbauung durch Nebenanlagen (50 % der GRZ)	Überbaubare Fläche
33/6	805 m ²	0,2	81 m ²	242 m ²
33/7	398 m ²	0,2	40 m ²	120 m ²
<i>Gesamt</i>	<i>1.203 m²</i>	-	<i>121 m²</i>	<i>362 m²</i>

Entsprechend den vorigen Tabellen (Tab. 1 und Tab. 2) nimmt die maximal zulässige Versiegelung des Plangebiets durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung, nicht zu. Demgemäß gibt es für das Schutzgut *Fläche* keinen potentiellen Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a wird eine teilweise Versiegelung der Fläche des Flurstücks mit der Flurstücknummer 33/7 mit Hauptgebäuden ermöglicht. Dadurch, dass in diesem Bereich zuvor schon Nebenanlagen entstehen konnten wird die Größe des Lebensraums potentiell vorkommender Tier- und Pflanzenarten nicht verringert.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines stark anthropogen geprägten Siedlungsbereichs, in welchem das Vorkommen wildlebender Tierarten unwahrscheinlich ist. Die Haus- und Ziergärten des Siedlungsbereichs bieten jedoch siedlungsaffinen Vogelarten eine Nahrungsquelle, sodass deren Auftreten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung, finden diese Vögel im Plangebiet und den umliegenden Bereichen ein vergleichbares Nahrungsangebot. Das Plangebiet unterliegt einer hohen Pflegeintensität, wodurch es als Brutstätte für Vögel ungeeignet 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 Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a kommen keine seltenen oder geschützte Pflanzenarten vor, da die Flächen z. T. bebaut sind und der unbebaute Bereich einer starken Pflegeintensität (Rasenschnitt, Nutzung als Hausgarten) unterworfen ist. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind stark menschlich geprägt und von geringer Bedeutung für Natur und Umwelt, sodass kein potentieller Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet befindet sich der Bodentyp *Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol*, welcher einen schützenswerten Boden aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung darstellt.

Das Schutzgut *Boden* darf bisher innerhalb des Plangebiets auf einer Fläche von 362 m² (vgl. Tab. 1) versiegelt werden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a werden lediglich Hauptgebäude an dieser Stelle ermöglicht und keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht (vgl. Tab. 2).

Schutzgebiete und -objekte

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp stellt einen schutzwürdigen Boden aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung dar. Beeinträchtigungen des Bodens sollten nach § 1 BBodSchG vermieden werden. Da sich der betroffene Boden innerhalb eines Siedlungsbereichs befindet und bereits in der Vergangenheit durch eine *Straßenverkehrsfläche* und ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* überplant wurde, ist davon auszugehen, dass bereits vor der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung, die Bodenstruktur auf

erhebliche Weise beeinträchtigt wurde. Durch das Schutzgut *Schutzgebiete und -objekte* wird daher kein zusätzlicher (theoretischer) Kompensationsbedarf hervorgerufen.

Besonderer Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine von wildlebenden Tierarten dauerhaft nutzbare Gehölzstrukturen vorhanden. Der bisher nicht überbaute Teil des Plangebiets wird durch Rasen und Zierbepflanzungen eingenommen. Die im Plangebiet vorkommende Vegetation wird vollständig durch menschliche Tätigkeiten bestimmt. Wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums finden innerhalb des Plangebiets kein für sie geeignetes Habitat in welchem sie langfristig bestehende Populationen ausbilden könnten.

Trotz der geringen Attraktivität des Lebensraums für Vögel ist das vereinzelt, temporäre Auftreten von an den Siedlungsbereich angepassten Vogelarten nicht vollständig ausschließbar. Da sich jedoch keine langfristig stabilen Populationen ausbilden können und lediglich störungstolerante Arten, welche in der Umgebung des Plangebiet gleichwertige Habitate in ausreichender Größe auffinden, auftreten werden, ist eine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte hinsichtlich der Avifauna nicht erkennbar.

Fledermäusen bietet das Plangebiet und seine nähere Umgebung aufgrund des Mangels an geeigneten Quartiersmöglichkeiten kein geeignetes Habitat. Die Hausgärten des Siedlungsbereichs könnten möglicherweise zeitweise als Jagdrevier von einzelnen Individuen genutzt werden. Die durch den Bebauungsplan Nr. 1a, 3. Änderung, hervorgerufene Veränderung der Situation von Umwelt und Natur wird sich nicht negativ auf den Fledermausbestand auswirken, da genug potentielle Jagdreviere in der direkten Umgebung vorhanden sind.

Zusammenfassung

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden voraussichtlich keine Schutzgüter beeinträchtigt.

Es entsteht kein theoretischer Kompensationsbedarf. Alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a, 3. Änderung 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 innerhalb des Siedlungsbereichs unwahrscheinlich.

8.2 Wasserwirtschaft

Für den Bereich in dem ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist, ist diese Nutzung grundsätzlich bereits durch die rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a zulässig. Es wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche moderat erweitert. Somit ändert sich die wasserwirtschaftliche Situation an dieser Stelle nur geringfügig.

Im bereits bebauten Teil des *Allgemeinen Wohngebietes* kann das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert werden, es wird davon ausgegangen, dass dies auch auf dem Flurstück 33/7 möglich ist.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. 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.

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. 1a „Landwehracker II“ 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 09.08.2021 / 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 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister