



www.instara.de

Gemeinde Hagen im Bremischen, Landkreis Cuxhaven



## **Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“**

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51  
„Östlich der Wassergarde“

Auswertung der formalen Beteiligungsschritte  
Vorstellung der Satzungsfassung

**instara**

# Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“



Geltungsbereich des BB 48



## Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

**Größe des  
Geltungsbereiches:**

6,71 ha

**Lage:**

*Nordöstlicher Rand des  
Ortes Hagen im  
Bremischen*

*Nördlich der L134  
(Amtdamm)*

*Östlich der Straße Zum  
Forst*



**instara**

**Lageplan**



# Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

- *Gemischte Baufläche*
- *Wohnbaufläche*
- *Bereich für den Bodendenkmalschutz*

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel"  
(§ 5 Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### NACHRICHTLICHER HINWEIS

**Bodendenkmalspflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Denkmalspflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

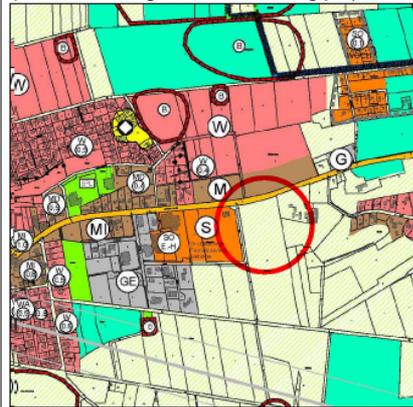
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### Wasserschutzgebiet

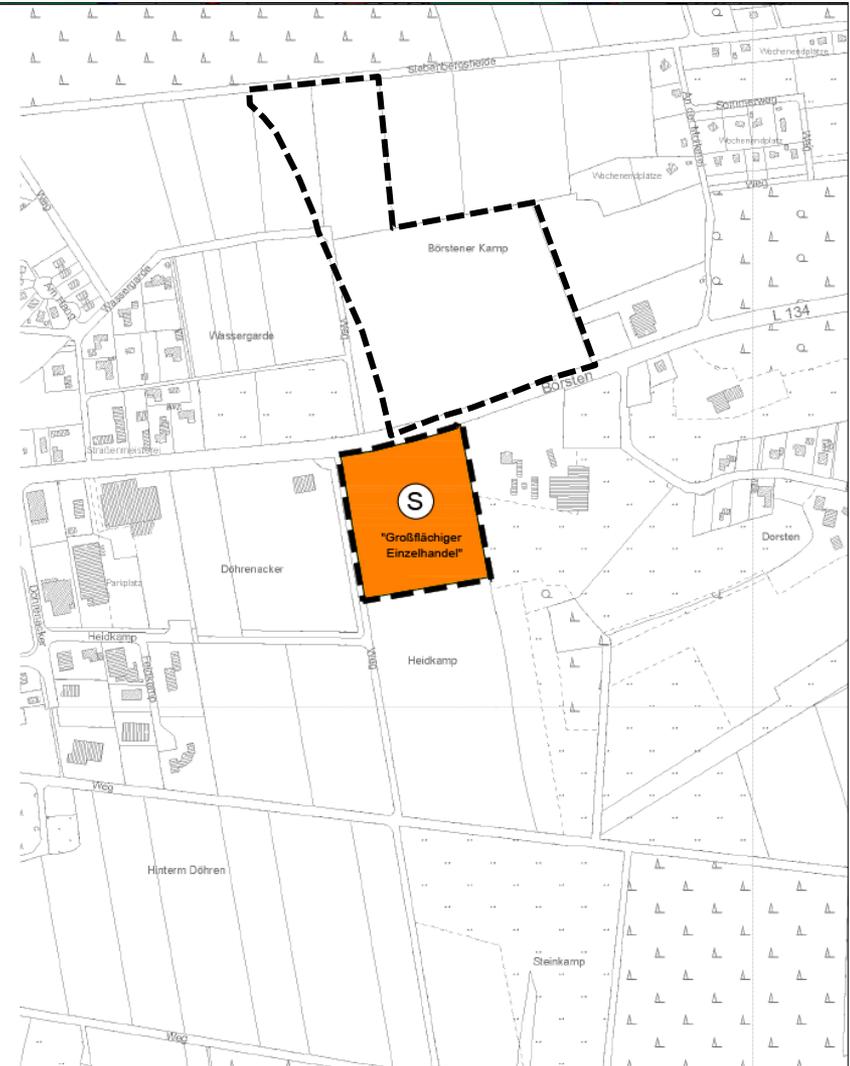
Das Plangebiet liegt innerhalb der beantragten Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Häsebusch. Sollte das Antragsverfahren erfolgreich zum Abschluss kommen, sind die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

Übersichtsplan  
(Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan)



Kartengrundlage: ALK, Hrg.: LGLN







## Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

**Auswertung der  
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom  
27.07.2022**

**Fristsetzung:  
15.09.2022**

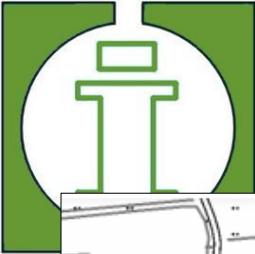
### Landkreis Cuxhaven

#### **Archäologische Denkmalpflege**

- Keine Bedenken (mehr)

#### **Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft**

- FG Gewässerschutz: keine Bedenken
- FG Wasserwirtschaft  
Anregung: RW-Rückhaltevolumen festsetzen (2 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück)  
Anregung: Dachbegrünung für Nebengebäude festsetzen  
Hinweis: Genehmigung nach SchutzgebietsVO WSG Häsebusch wurde erteilt

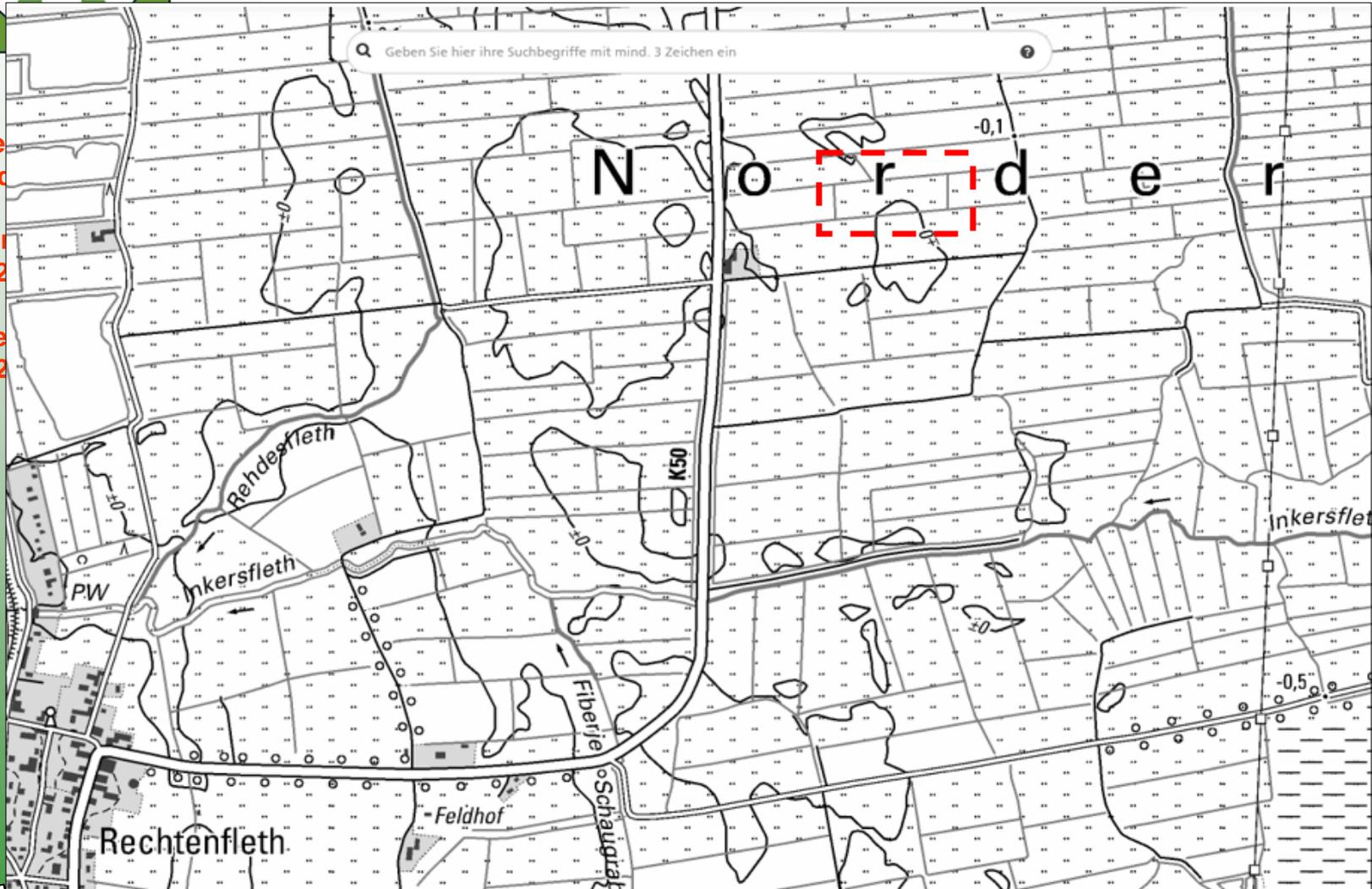


# Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Auswe  
Behörd

Anschl  
27.07.2

Fristse  
15.09.2





## Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

---

**Auswertung der  
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom  
27.07.2022**

**Fristsetzung:  
15.09.2022**

### **LK CUX, Baudenkmalpflege**

- Keine Bedenken

### **LK CUX, ÖPNV**

- Klarstellende Hinweise

### **LK CUX, Regionalplanung**

- Hinweis auf länderübergreifende Ziele der RO zum Hochwasserschutz

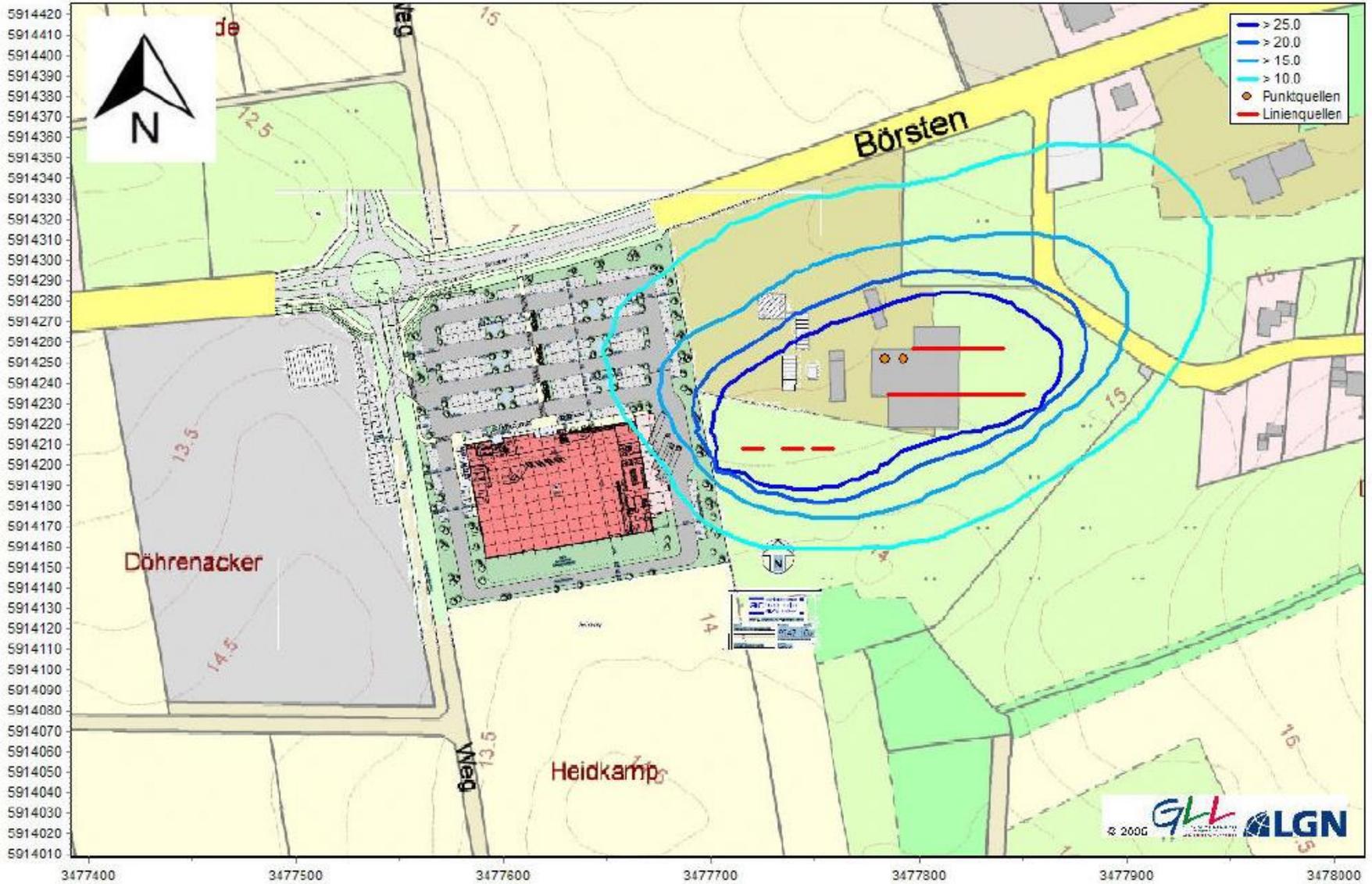
### **LGLN, Kampfmittelräumdienst**

- Luftbildauswertung empfohlen

### **Nds. Landesforsten**

- Keine Bedenken, auch mit Blick auf Wald im Süden und im Norden (Weihnachtsbaumplantage)

Zusatzbelastung  
ODOR\_MOD-J00zN [%]





## Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

---

**Auswertung der  
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom  
27.07.2022**

**Fristsetzung:  
15.09.2022**

### **Landwirtschaftskammer**

- Verweis auf alte Stellungnahme (Belange des südlich vom Amtsdamm gelegenen Betrieb berücksichtigen), keine neuen Bedenken

### **IHK Stade**

- Keine Bedenken

### **LGLN Otterndorf**

- Keine Bedenken

### **GAA Cuxhaven**

- Keine Bedenken

### **OOWV**

- Verweis auf alte Stellungnahme (Hinweise zur Erschließungsplanung), keine neuen Bedenken



## Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

---

**Auswertung der  
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom  
27.07.2022**

**Fristsetzung:  
15.09.2022**

**Ericsson Services GmbH**

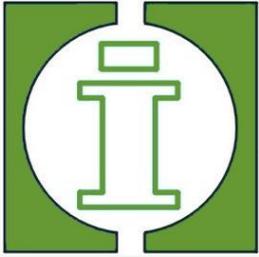
**ExxonMobil**

**Avacon Netz**

**Gasunie Transport Services**

**Vodafone**

- Keine Bedenken / Allgemeine Hinweise



## Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

---

**Öffentliche Auslegung**

**vom 15.08.2022  
bis 15.09.2022**

- keine Einsichtnahme / keine Stellungnahmen eingegangen





www.instara.de

Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“



**Vielen Dank  
für die  
Aufmerksamkeit**

**instara**