



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 49
„Gewerbegebiet Alte Molkerei“,
1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Hagen im Bremischen

- Entwurf - (Stand: 23.01.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	13
7.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	14
7.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.2	Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.3	Immissionsschutz.....	14
7.4	Flächenübersicht.....	14
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	14
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	15
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	15
9.2	Verkehr	18
9.3	Wirtschaft	18
9.4	Immissionsschutz.....	18
9.5	Wald	18
9.6	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	19
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	20

Anhang: Schallimmissionsprognose (ted GmbH, Bremerhaven, Stand: 19.01.2023)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet Alte Molkerei" beschlossen.

Die Änderung 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.

Da der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung unter 12.200 m² liegt ist auszuschließen, dass die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² erreicht wird.

Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden.

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. Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt durch die vorliegende Änderung unberührt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit der vorliegenden Änderung die Baugrenzen moderat anzupassen, 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 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. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt über 1,5 km entfernt westlich der Ortslage Hagen, es handelt sich dabei um die Drepteniederung.

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 ernststen 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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die moderate Änderung der Baugrenzen vorgesehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) bleibt durch die vorliegende Änderung unberührt, es wird insofern lediglich die bestehende Nutzung fortgeschrieben. 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 öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 1,21 ha große Geltungsbereich befindet sich östlich der Ortschaft Hagen im Bremischen und westlich des Ortsteils Bramstedt an der Straße Börsten, welche zugleich Landesstraße ist (L 134). Die vorliegende Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

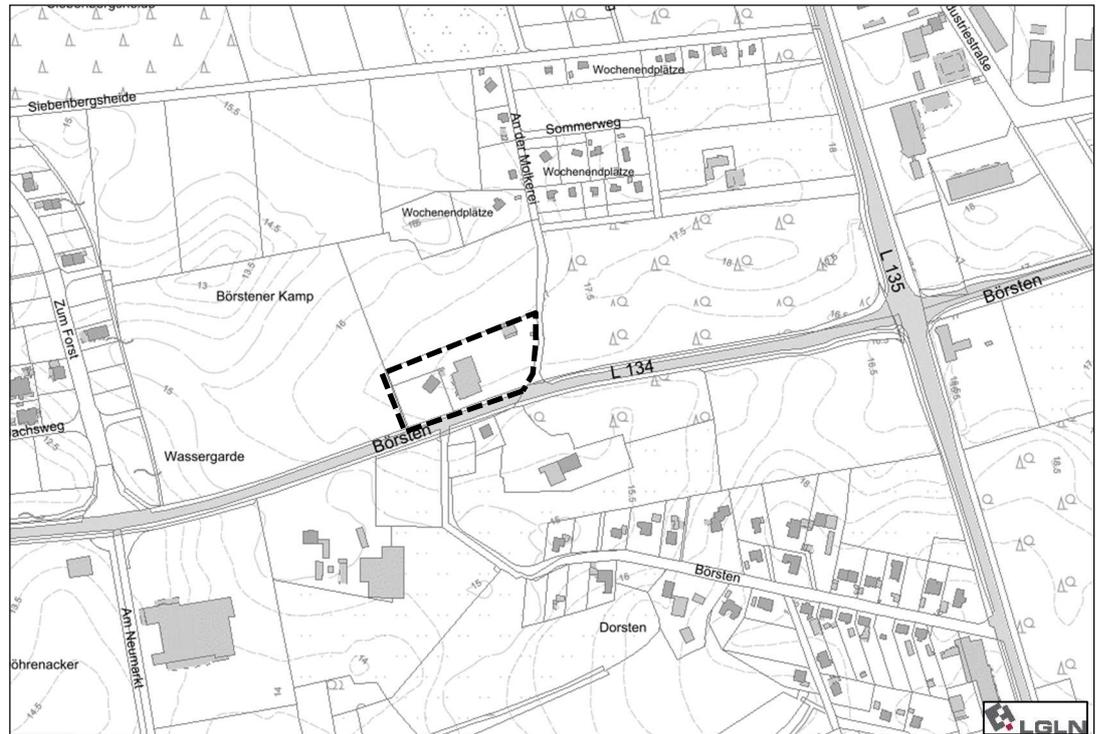


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, 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 **Ziele** werden nachfolgend im **fett** und *kursiv* formatierten Schriftbild, die *Grundsätze* nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

- 1.1.1 **„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und**

Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das hier gegenständliche Plangebiet liegt nach Maßgabe der einschlägigen Fachkarten (niedersächsische Umweltkarten) weit abseits jeglicher festgestellter oder vorläufig festgestellter Überschwemmungsgebiete und sonstiger Risikogebiete.

1.2.1 **„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Die tidebeeinflusste Weser verläuft in einer Entfernung von etwa 10 km westlich des hier gegenständlichen Plangebietes (in einer Höhenlage von etwa 0 m über NHN). Sie ist von den besiedelten Bereichen durch Deichanlagen getrennt. Zudem liegt das Plangebiet in einer Höhenlage von 17 m ü NHN und damit selbst im Falle eines Versagens der Deichanlagen deutlich außerhalb des Einflussbereiches von Meerwasser.

Ausführungen zu etwaigen, durch Starkregen ausgelösten Hochwasserereignissen sind nachfolgend dem Kapitel 9.6 zu entnehmen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich Hochwasserschutz.

In der zeichnerischen Darstellung der aktuellen Verordnung über das **Landes-Raumordnungsprogramm 2017** in seiner derzeit rechtsgültigen Fassung werden für die Ortschaft Hagen im Bremischen sowie das Plangebiet selbst keine planerischen Zielsetzungen 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.

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 03 **„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“**

1.1 07 **„Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um**

- **insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,**
- **die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,**
- **die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,**
- **die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, [...].“**

⇒ Die vorliegende Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes sieht lediglich eine moderate Anpassung der Baugrenzen sowie der Flächen zum Anpflanzen vor. Sie sichert den Erhalt und die Funktion des gewerblichen Betriebes sowie ermöglicht Planungssicherheit, welche zur Weiterentwicklung des Betriebes und somit der gewerblichen Struktur in Hagen dient. Die Änderung entspricht den Zielen der

- Landesplanung, da durch sie die Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgt, was zur Sicherung der Lebensqualität in der Ortschaft sowie der gesamten Gemeinde beiträgt.
- 2.1 03 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*
- ⇒ Das Plangebiet ist im Bestand bereits optimal erschlossen. Die Planung dient dazu, die bereits zulässige Nutzung als Wohn- und Arbeitsstätte effektiver umsetzen zu können. Der vorstehenden Zielsetzung wird in hohem Maße entsprochen.
- 2.1 05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*
- ⇒ Das Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb des im RROP dargestellten zentralen Siedlungsgebietes und befindet sich in Ortsrandlage des Ortes Hagen im Bremischen, welcher als Grundzentrum im RROP vermerkt ist. Es handelt sich um einen tradierten Gewerbestandort, der bereits langjährig als solcher genutzt wird. Dem vorstehenden Grundsatz wird weitgehend entsprochen.
- 2.1 09 *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.*
- Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.“*
- ⇒ Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist bereits zulässig und wird in ihrer Emissionswirksamkeit durch die vorliegende Planung nicht berührt. Negative Auswirkungen auf den Bereich des westlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“ sind durch die im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 49 bereits festgesetzten Grünstrukturen ausgeschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde erneut überprüft und bestätigt, dass es zu keinen emissionsbedingten Wechselwirkungen kommen wird. Das Plangebiet selbst wird zwar durch Verkehrsschall von der südlich verlaufenden Landesstraße (nach wie vor) belastet, die bereits wirksamen Schutzfestsetzungen wurden jedoch fachgutachterlich überprüft und auf den aktuellen Stand der anzuwendenden Normen und Regeln angepasst. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.
- 2.3 03 *„Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. [...]“*
- ⇒ Im zentralörtlichen System hat Hagen im Bremischen die Funktionen eines Grundzentrums inne. Demgemäß werden mithilfe der vorliegenden Planung Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in einem Zentralen Ort, welcher dafür vorgesehen ist, gesichert und entwickelt. Dem Ziel wird damit Rechnung getragen.

Das **LROP wurde im Jahre 2022 geändert**. Die im Rahmen dieser Änderung ergänzten Aspekte wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt, sind aber durch die vorliegende Änderung praktisch nicht betroffen. Dies gilt namentlich für den neuen Grundsatz Ziffer 3.1.1 05, demzufolge die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Mit der vorliegenden Planung wird keine Neuversiegelung zugelassen.

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** des Landkreis Cuxhaven 2012 (**RROP 2012**) grenzt das Plangebiet unmittelbar östlich an einen Bereich

an, der als *zentrales Siedlungsgebiet* des *Grundzentrums Hagen im Bremischen* dargestellt ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines *Vorranggebietes Trinkwassergewinnung*. Östlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich ein *Vorbehaltsgebiet Wald*. Die an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Landesstraße 134 (Amtdamm) ist im RROP als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* verzeichnet. Weiter südlich befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*. Südöstlich des Plangebietes ist ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* dargestellt. Dem Grundzentrum Hagen im Bremischen sind zudem folgende Schwerpunktaufgaben und Entwicklungsaufgaben zugeteilt:

- Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Entwicklungsaufgabe: Tourismus
- Entwicklungsaufgabe: Erholung

Derzeit befindet sich eine Änderung des RROP in Aufstellung. Die im Entwurf 2015 / 2016 vorgesehenen Änderungen sind für die vorliegende Planung jedoch nicht relevant.

Im Folgenden ist dargelegt, aus welchen Gründen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den zeichnerisch festgelegten Zielen des RROP entspricht und wie die Grundsätze berücksichtigt wurden.

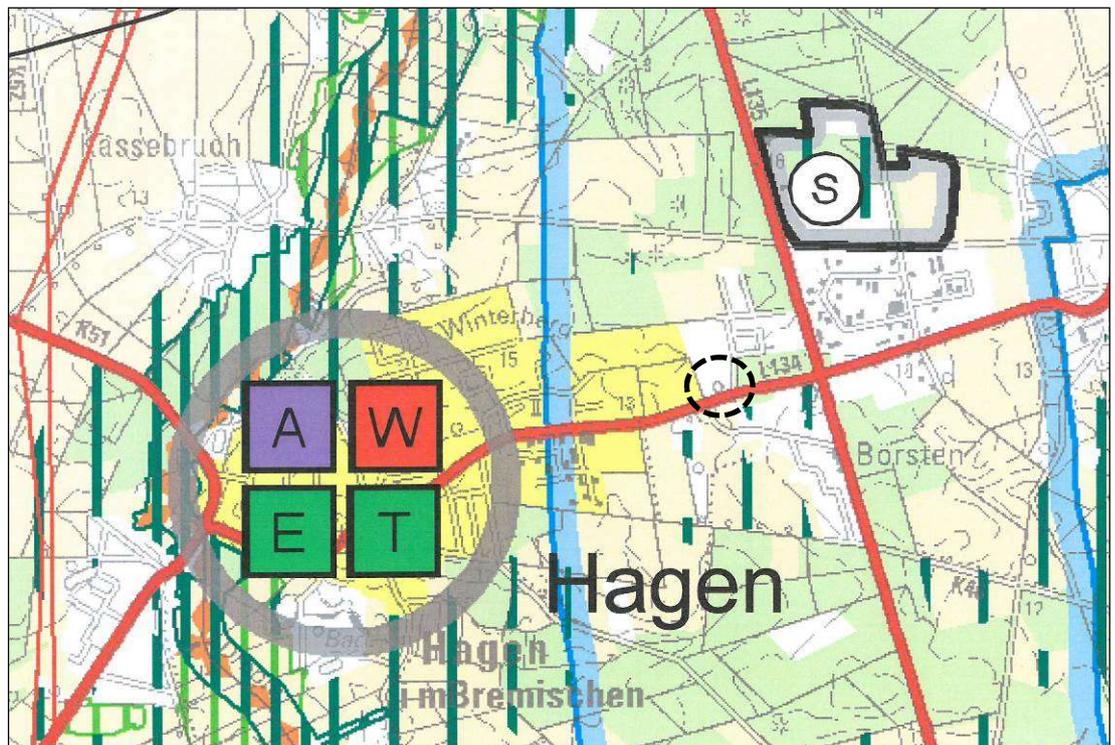


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2012; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: Geobasisdaten LGLN ©)

Zentrales Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung / Entwicklung von Wohnstätten

Das Plangebiet liegt außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an das *zentrale Siedlungsgebiet* der Ortschaft Hagen (RROP 2012, 2.2 – 03). In der Begründung zum RROP 2012 heißt es unter Kapitel 2.2 unter anderem: *„Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete dient der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist auf den baulichen Bestand sowie auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgestellt.“* Für die Siedlungsentwicklung ist die Darstellung des *zentralen Siedlungsgebietes* somit nicht direkt von Bedeutung.

Zur **Siedlungsentwicklung** gibt der textliche Teil des RROP folgende Ziele vor:

„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch die Auffüllung der Ortslage zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.“ (RROP 2012, 2.1 – 05).

Das Plangebiet liegt außerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* des *Grundzentrums* Hagen, grenzt aber unmittelbar an dieses an. Zugleich ist mit der vorliegenden Planung aber keine Inanspruchnahme von unberührten Räumen verbunden, sondern im Gegenteil die Optimierung der Nutzung eines bebauten Gewerbegrundstücks im vorhandenen Siedlungsbereich. Die vorliegende Planung entspricht aus den genannten Gründen dem o. g. Ziel.

In Bezug auf die **„Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“** gibt das RROP unter anderem für Hagen folgendes Ziel vor:

„In diesen Standorten soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätze vorhanden sein, d.h., dass in den Standorten ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das überörtliche Ausstrahlung entfaltet, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben.“ (RROP 2012, 2.1 – 08).

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits im Bestand festgesetztes Gewerbegebiet in seiner baulichen Nutzbarkeit optimiert und die vorstehende Zielsetzung insofern umgesetzt.

Des Weiteren sollen gemäß RROP *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm [...] durch vorsorgliche räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen“* vermieden werden. (RROP 2012, 2.1 – 13). Diesem Grundsatz der Raumordnung wurde durch die Gemeinde bereits vor Durchführung der hier vorliegenden Planung insofern gefolgt, als dass zwischen der zulässigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der zulässigen wohnbaulichen Nutzung in dem westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“ Grünstrukturen als „Abstandshalter“ festgesetzt sind. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde erneut überprüft und gutachterlich bestätigt, dass es zu keinen emissionsbedingten Wechselwirkungen kommen wird. Das Plangebiet selbst wird zwar durch Verkehrsschall von der südlich verlaufenden Landesstraße (nach wie vor) belastet, die bereits wirksamen Schutzfestsetzungen wurden jedoch fachgutachterlich überprüft und auf den aktuellen Stand der anzuwendenden Normen und Regeln angepasst.

Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung

In den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sind ***„die touristischen Einrichtungen besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln“*** (RROP 2012, 2.1 – 10).

In den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind ***„die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln.“*** (RROP 2012, 2.1 – 11)

Im Plangebiet sowie der direkten Umgebung sind weder Sehenswürdigkeiten, touristische Attraktionen noch Erholungsinfrastruktur vorhanden. Lediglich eine Route des Programms „Natur erleben“ verläuft entlang der Landesstraße südlich des Plangebietes. Aufgrund der tradierten gewerblichen Nutzung des Plangebietes und des Fehlens von historischen Landschaftselementen weist das Plangebiet auch keine besondere Attraktivität für Erholungssuchende und Touristen auf. Die Planung wirkt sich daher nicht negativ auf die Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung der Ortschaft Hagen im Bremischen aus.

Vorbehaltsgebiet Wald

Der textliche Teil des RROP benennt zum Thema Wald folgendes Ziel:

„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.“ (RROP 2012, 3.2.1.2 – 05)

Bezüglich der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten Waldflächen ist festzuhalten, dass diese vom Plangebiet durch die dort verlaufende Straße an der Molkerei räumlich getrennt ist. Die Freihaltung einer Übergangszone ist insofern im Bestand nicht vorhanden und auch nicht herstellbar. Da überdies die gewerbliche Nutzung im Plangebiet bereits zulässig ist, kann konstatiert werden, dass das vorstehend genannte Ziel der Raumordnung nicht negativ berührt ist. Dies wurde dem Grundsatz nach im Rahmen der Vorabstimmungen zur vorliegenden Planung durch das Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven per E-Mail bestätigt.

Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Der textliche Teil des RROP benennt folgende Ziele für das *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung*:

„Maßnahmen in Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung sind nur zulässig, wenn hierdurch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.“ (RROP 2012, 3.2.4.1 – 07)

„In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“ (RROP 2012, 3.2.4.1 – 10)

Da die bereits zulässige Nutzung im Plangebiet von der Änderung unberührt bleibt, sind die vorstehend genannten Ziele auf städtebaulicher Ebene ihrerseits ebenfalls nicht berührt.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Südöstlich des Plangebietes, südlich an den Amtsdamm angrenzend ist im RROP ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* vermerkt. Dieses ist aufgrund der räumlichen Trennung vom Plangebiet nicht negativ berührt.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Südlich des Plangebietes, ebenfalls südlich des Amtsdammes, ist ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* im RROP 2012 vermerkt. Diese Flächen können trotz der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Somit wird das Vorbehaltsgebiet durch die Planung nicht negativ berührt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist den vorstehenden Ausführungen zufolge mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen ist das Plangebiet größtenteils als *gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Westen ist als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als *Flächen für die Landwirtschaft* (im Norden), als *Flächen für Wald* (im Osten), *Straßenverkehrsflächen* (im Süden) sowie *gemischte Bauflächen* (im Westen, mit sich nördlich anschließenden Wohnbauflächen) dargestellt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 49 (*Gewerbegebiet*) geringfügige Abweichungen bestehen, die im Wesentlichen aus der „Parzellen-Unschärfe“ der FNP-Darstellungen resultieren. Die hier gegenständlichen Änderungsinhalte sind davon nicht betroffen. Die vorliegende Planung ist damit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

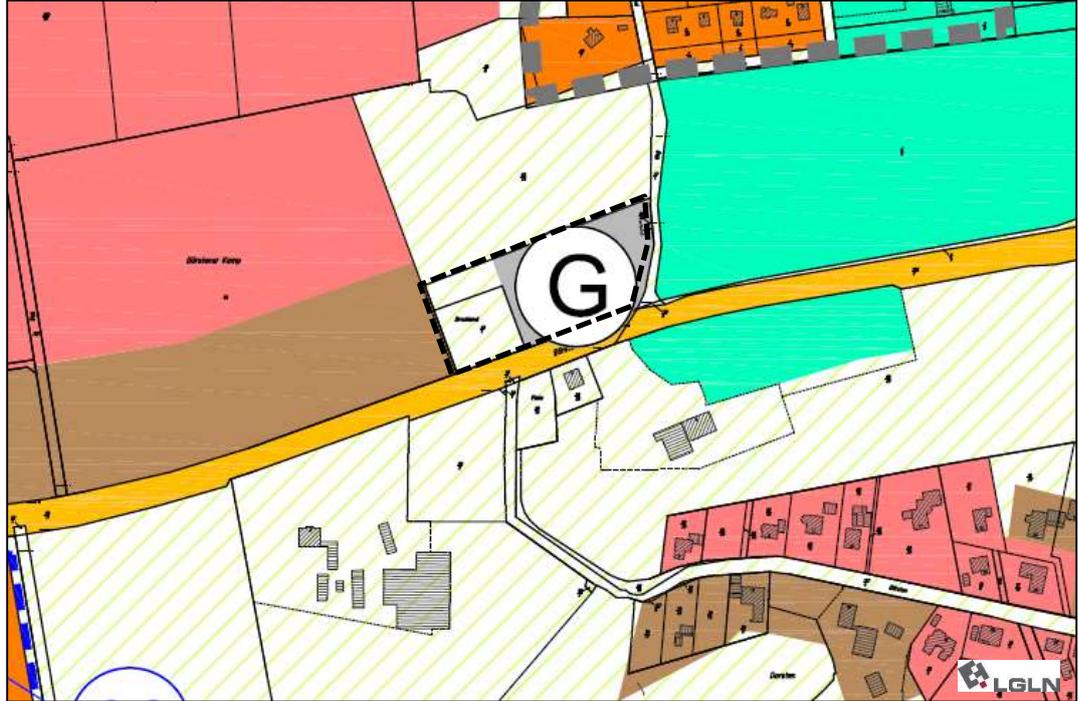


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Änderungsbereich schwarz gestrichelt markiert

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungsbebauungsplan **Nr. 49 „Gewerbegebiet Alte Molkerei“** (Satzungsbeschluss erging am 10.09.2002) setzte bereits als Art der baulichen Nutzung das *Gewerbegebiet* (GE) fest. Dieses wurde in drei Nutzungsbereiche unterteilt.

Maß der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet (GE 1):	Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 Max. Firsthöhe: 13,5 m ü. Bezugshöhe Max. Vollgeschosse: 3
Gewerbegebiet (GE 2):	Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Max. Firsthöhe: 9 m ü. Bezugshöhe Max. Vollgeschosse: 1
Gewerbegebiet (GE 3):	Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 Max. Firsthöhe: 10 m ü. Bezugshöhe Max. Vollgeschosse: 1

Neben den beschriebenen Gewerbegebieten ist eine flächenmäßig klar untergeordnete Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch mithilfe von Baugrenzen so festgesetzt, dass sich eine großflächige Bauzone ergibt, welche in die drei vorstehend beschriebenen Zonen unterschiedlicher Ausnutzbarkeiten der (Gewerbe-)Nutzung aufgeteilt ist.

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist im Ursprungsbebauungsplan zudem weitgehend mit Grünflächenfestsetzungen eingefasst, welche teilweise zum Aufstellungszeitpunkt bestehende, zum Teil aber auch noch herzustellende Grünstrukturen definieren.

Entlang der südlich verlaufenden Landesstraße wird durch einen weitreichenden Ausschluss von Ein- und Ausfahrten und die Vorgabe des Einfahrtsbereichs eine klare Einmündungssituation für Zu- und Abfahrtsverkehre vorgegeben.

Schlussendlich sind Lärmpegelbereiche festgesetzt, welche Nutzungskonflikte zwischen den durch den Straßenverkehr ausgelösten Schallemissionen und der im Plangebiet zulässigen Nutzung zu vermeiden hilft.

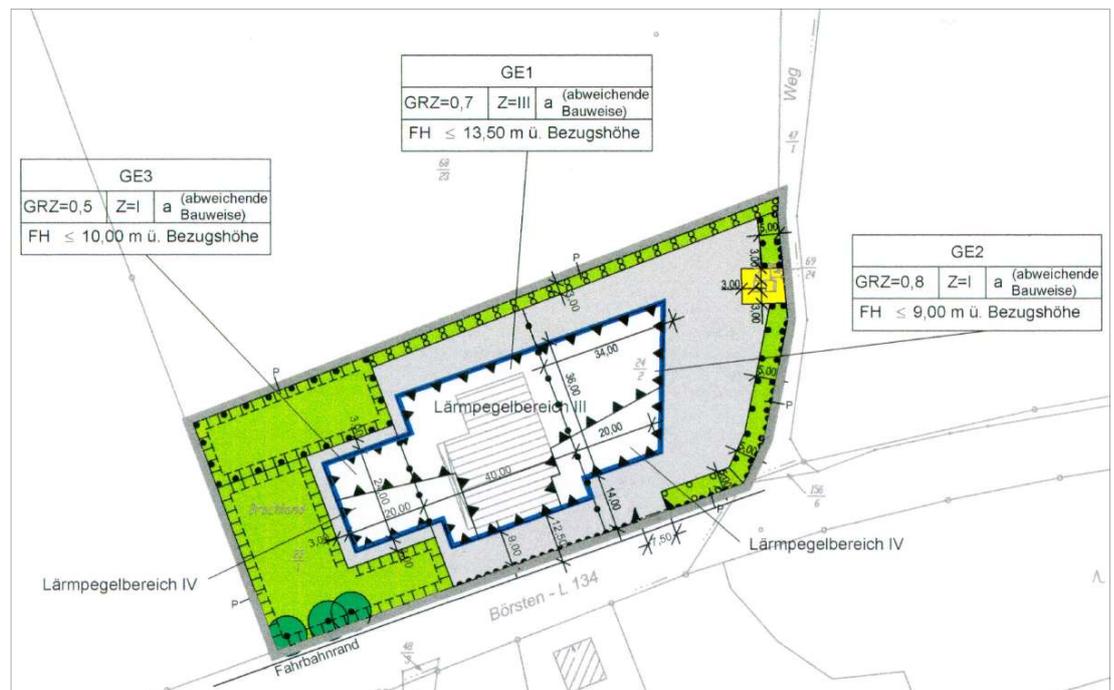


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 49, Auszug aus der Planzeichnung

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze schließt unmittelbar der Bebauungsplan **Nr. 48** „**Östlich der Wassergarde II**“ an, welcher mit amtlicher Bekanntmachung am 12. Januar 2023 rechtswirksam wurde. Dieser setzt in dem hier angrenzenden Bereich ein *Urbanes Gebiet* (MU) entlang der Landesstraße sowie *Allgemeine Wohngebiete* (WA) in den nördlich anschließenden Bereichen fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 48 gestaffelt festgesetzt, sodass zur Landesstraße hin größere Baukörper zulässig sind und nach Norden hin geringere Gebäudekubaturen und städtebauliche Dichtegrade erzielt werden.

Zwischen der Wohnnutzung und dem hier gegenständlichen *Gewerbegebiet* ist eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, welche in ihrem nördlichen Verlauf zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebietes beiträgt und zugleich den Schutzabstand zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung über das im B-Plan Nr. 49 selbst festgesetzte Maß hinaus noch erhöht.

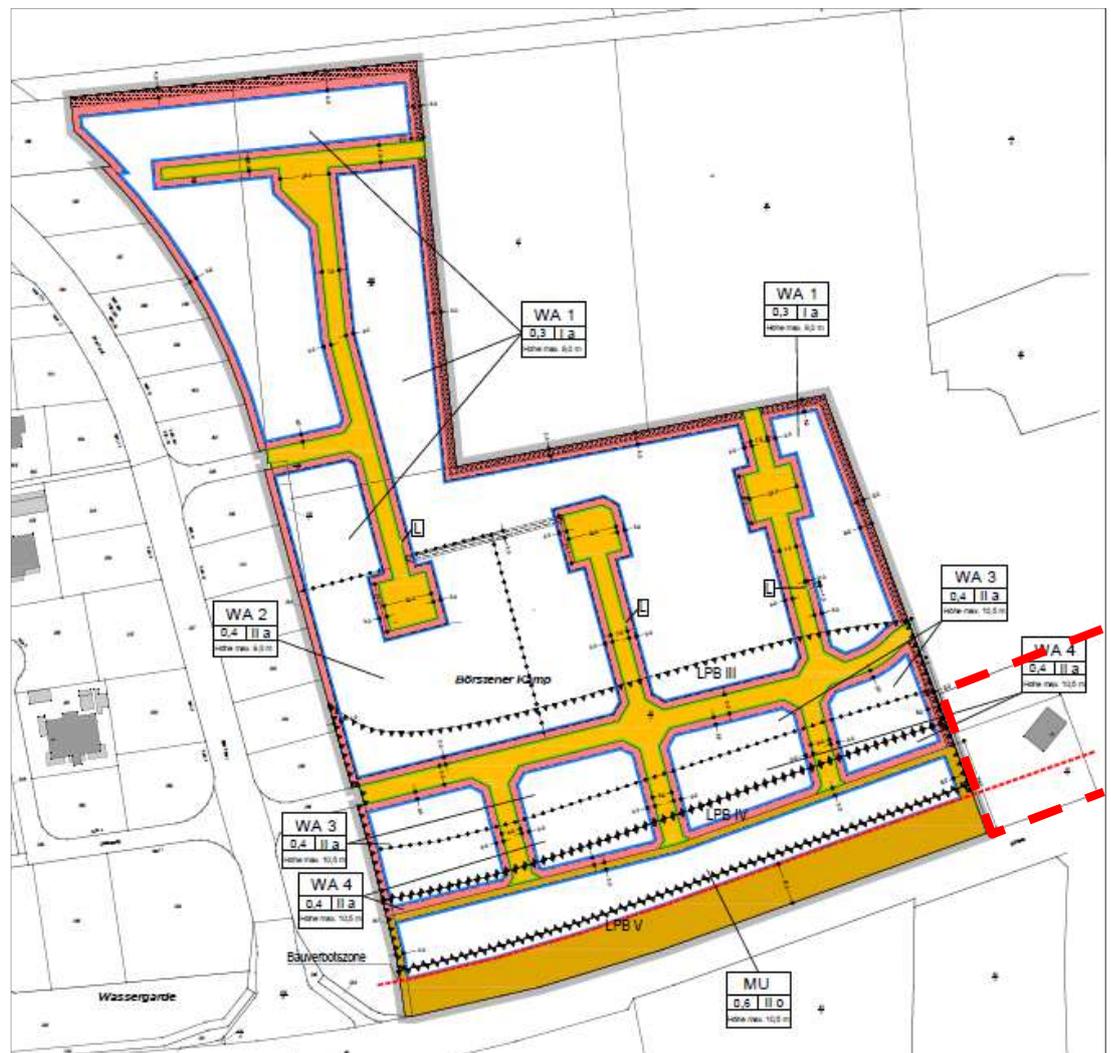


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 49, Auszug aus der Planzeichnung, Plangebiet rot gestrichelt markiert

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist geprägt durch die zulässige und langjährig praktizierte gewerbliche Nutzung und das hiermit unmittelbar im Zusammenhang stehende Betriebsleiterwohnhaus sowie die umlaufenden Grünstrukturen. Weite Teile des festgesetzten Gewerbegebietes stellen sich als versiegelte Abstellflächen dar. Das städtebauliche Umfeld ist schwerpunktmäßig durch landwirtschaftliche Flächen, den östlich angrenzenden Wald und die Landesstraße geprägt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung ist die Tatsache, dass der bestehende Betrieb sich am tradierten Standort fortentwickeln soll und hierzu auch den Gebäudebestand erweitern muss. Hierbei haben sich die bisherigen Baugrenzen als Hemmnis erwiesen, sodass eine Erweiterung selbiger im städtebaulich sinnvollen Rahmen erfolgen soll.

Zugleich soll eine sinnvolle Alternative zu den bislang nicht umgesetzten Pflanzmaßnahmen an der nördlichen Plangebietsgrenze geschaffen werden, was ebenfalls zur optimalen Nutzbarkeit des Gewerbebestandes beiträgt.

Insgesamt trägt die vorliegende Planung in höchstem Maße dazu bei, das vom Gesetzgeber zunehmend forcierte Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB umzusetzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden für die Planung nicht in Anspruch genommen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird dahingehend ergänzt, dass sie - unter Beibehaltung der Abstände zur nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze - nach Osten hin erweitert wird. Ein Mindestabstand zu der Straße An der Molkerei (und damit auch zu den jenseits dieser Fläche vorhandenen Waldflächen) bleibt durch entsprechende zeichnerische Festsetzung gewährleistet.

7.2 Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse im Geltungsbereich und der sich aus der praktizierten gewerblichen Nutzung ergebenden Anforderungen an die flächenmäßige Ausnutzbarkeit hat es sich erwiesen, dass die zuvor festgesetzte *private Grünfläche* entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes sich nicht vollständig umsetzen lässt.

Aus diesem Grunde wird die betreffende Fläche in Teilen zurückgenommen und dem *Gewerbegebiet* zugeschlagen. Um die vorgesehene Eingrünung flächenmäßig innerhalb des Plangebietes auszugleichen, wird das Gewerbegebiet GE 2 in dessen nordöstlichem Bereich wiederum zugunsten einer *privaten Grünfläche* zurückgenommen und festgesetzt, dass dort Anpflanzungen vorzunehmen sind.

7.3 Immissionsschutz

Da die ursprünglich festgesetzten Lärmpegelbereiche ausschließlich auf die seinerzeit festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ausgelegt waren wurden diese im Zuge der vorliegenden Planung durch den Gutachter überprüft und aktualisiert. Sie werden entsprechend neu festgesetzt.

7.4 Flächenübersicht

Fläche	in m ²	in %
Gewerbegebiete (GE)	6.660	55,0
Private Grünflächen	5.369	44,3
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	92	0,7
Gesamt	12.121	100 %

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird die Planung um bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzt, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies dient dem Zweck, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus einen Mindestschutz des Landschaftsbildes zu gewährleisten. Konkret wird geregelt, dass alternativ zu den vormals festgesetzten Eingrünungen entlang der nördlichen Grenze ein

Sichtschutzzaun zu errichten bzw. zu erhalten ist, der in gedeckten Farbtönen gestaltet sein muss.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Alte Molkerei“, 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von jenem, der bei Umsetzung der rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 gegeben wäre. Der Bebauungsplan Nr. 49 trifft für den Bereich des vorliegenden Plangebietes überwiegend die Festsetzung eines *Gewerbegebietes* (GE) mit gestaffelten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 bis 0,8 und Gebäudehöhen. Hierbei ist das *Gewerbegebiet* unterteilt in *GE1*, *GE2* und *GE3*. Darüber hinaus sind umfangreiche *Private Grünflächen* festgesetzt sowie eine räumlich untergeordnete *Fläche für Versorgungsanlagen*.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 49 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Änderung weitgehend unberührt. Dies betrifft sowohl die im westlichen Bereich festgesetzten relativ großflächigen, als auch die entlang der östlichen Grenze festgesetzten linearen Strukturen. Eine Änderung ergibt sich allerdings für eine private Grünfläche mit einer Breite von 3 m, die im Ursprungsplan entlang der nördlichen Grenze des *Gewerbegebietes* festgesetzt ist. Die hier bislang festgesetzte Heckenstruktur entfällt durch die vorliegende Planung dauerhaft. Da diese Maßnahme bei Aufstellung des Ursprungsplans als Kompensation für erstmals zulässige Eingriffe in Natur festgesetzt wurde, erfolgt eine flächengleiche Ersatzfestsetzung innerhalb des Plangebietes. Die Ersatzpflanzung soll gemäß

vorliegender Änderung im Nordosten des Plangebietes innerhalb der dort festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2* erfolgen. Die aus der Planung „entfallende“ (250 m²) und die neu hinzukommende private Grünfläche (252 m²) sind flächenmäßig nahezu identisch. Dadurch, dass nunmehr anstelle einer relativ schmalen Heckenstruktur ein geschlossener Pflanzverbund festgesetzt wird, werden sich in der Tendenz wertvollere Lebens- und Rückzugsräume für das Schutzgut Tiere und Pflanzen entwickeln.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß.

Im vorliegenden Planungsfall wird ein bereits langjährig im Sinne der rechtswirksamen städtebaulichen Festsetzungen gewerbliche genutztes Betriebsgrundstück lediglich reorganisiert.

Das Schutzgut Fläche bleibt hierdurch unberührt.

Schutzgut Boden

Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Ausweitung der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie durch die Rücknahme des festgesetzten Gewerbegebietes GE2 im nordöstlichen Plangebiet.

Im Abgleich der bislang und der zukünftig festgesetzten Flächen ergeben sich folgende Zahlen:

GE1	<u>Bestand</u>	2.333 m ²	Gesamtfläche
		80 %	zulässige Versiegelung (GRZ 0,7 zzgl. Überschreitung)
		1.866 m ²	maximal zulässige Versiegelung
GE1	<u>Planung</u>	2.451,5 m ²	Gesamtfläche
		80 %	zulässige Versiegelung (GRZ 0,7 zzgl. Überschreitung)
		1.961,2 m ²	maximal zulässige Versiegelung

→ 95,2 m² zusätzliche Versiegelung im GE 1 aufgrund vorliegender Planung

GE2	<u>Bestand</u>	2.918 m ²	Gesamtfläche
		80 %	zulässige Versiegelung (GRZ 0,8)
		2.334,4 m ²	maximal zulässige Versiegelung
GE2	<u>Planung</u>	2.800 m ²	Gesamtfläche
		80 %	zulässige Versiegelung (GRZ 0,8)
		2.240 m ²	maximal zulässige Versiegelung

→ 94,4 m² nicht mehr zulässige Versiegelung im GE 2 aufgrund vorliegender Planung

Es wird deutlich, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zugelassen werden.

Schutzgut Mensch

Die im Plangebiet zulässige Nutzung bleibt durch die Planung unberührt. Im Zuge der vorliegenden Planung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden verkehrsbedingten Schallimmissionen unter Anwendung der aktuellen Verkehrszahlen gutachterlich überprüft (vgl. Anhang I zur Begründung) und die bereits vorhandenen Schallschutzfestsetzungen „auf Stand gebracht“.

Es ergeben sich für das Schutzgut Mensch keinerlei Auswirkungen im Vergleich zur Bestands-situation.

Schutzgut Wasser

Wie für das Schutzgut Boden detailliert dargelegt, ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Änderungen in Bezug auf zulässige Versiegelungen.

Das Schutzgut Wasser bleibt insofern durch die vorliegende Planung unberührt.

Schutzgut Klima / Luft

Die für das Mikroklima relevanten, im Ursprungsplan festgesetzten und nunmehr entfallenden Anpflanzungen entlang der nördlichen Grenze des *Gewerbegebietes* werden durch nahezu flächengleichen Pflanzfestsetzungen im Nordosten des Plangebietes kompensiert.

Das Schutzgut Klima / Luft bleibt insofern durch die vorliegende Planung unberührt.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Bebauungsplan Nr. 49 wurde im Norden des Plangebietes eine *standortgerechte Gehölzpflanzung* als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt mit der vorliegenden Planung. Damit entfällt auch die mit einer frei wachsenden Hecke verbundene Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild.

Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild können mit der im kompakten Verbund herzustellenden Ersatzpflanzung im nordöstlich Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in einem verträglichen Maß zu halten, wird über eine örtliche Bauvorschrift verbindlich geregelt, dass eine mindestens 2 m hohe Einfriedung in gedeckten Farbtönen dauerhaft zu erfolgen hat. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht in einem erheblichen Maß beeinträchtigt wird.

Die im Bestand gegebene allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzgutes Landschaftsbild wird damit nicht verändert.

Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

In circa 520 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Siebenbergensheide. Durch die Entfernung und die Kleinflächigkeit der Änderung ist nicht davon auszugehen, dass sich die vorliegende Planung negativ auf dieses Landschaftsschutzgebiet auswirkt. Weitere Schutzgebiete und -objekte sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung befinden sich keine Sach- und Kulturgüter. Deshalb bleibt das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte ohne Belang.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen zu erkennen, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Zusammenfassung

In der Summe ergeben sich durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Besonderer Artenschutz

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut / versiegelt. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränkten Artenvorkommen auszugehen ist. Bezogen auf die Lebensraumausstattung stellt sich dies für die Biotoptypen Streuobstwiese, Naturnahes Feldgehölz, Strauch-Baumhecke, Strauchhecke und Einzelbaum allerdings anders dar. Diese Strukturen bieten ein Lebensraumpotential für Vögel, da an den Siedlungsraum angepasste Arten hier sowohl Nist-, als auch Nahrungsstätten finden. Zudem ist anzunehmen, dass auch Fledermäuse, wie beispielsweise die gut an Siedlungsbereich adaptierte Zwergfledermaus, diese Bereiche für die Nahrungssuche (Jagdflüge) benutzen. Außerdem bietet der circa 35 m entfernt stockende Wald ebenfalls Potential als Wohn- und Jagdgebiet für Fledermäuse und Vögel. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Vogel- oder Fledermausarten im Plangebiet vorkommen.

Im Plangebiet werden für die Planung keine Gehölze beseitigt und auch die Biotoptypen naturnahes Feldgehölz, Strauch-Baumhecke, Strauchhecke und Einzelbaum bleiben erhalten. Da die Änderungen an der Bebauung nur kleinflächig sind, kommt es nicht zu einer zusätzlichen Störung der Vögel und Fledermäuse. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

9.2 Verkehr

Die im Plangebiet anfallenden Verkehre werden durch die vorliegende Planung nur unwesentlich verändert. Die zulässige gewerbliche Nutzung bleibt im Grundsatz unberührt. Ebenso bleibt die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung unberührt, welche die Zufahrt des Gewerbegebietes zur Landesstraße in ihrer Lage und Breite definiert.

Verkehrliche Belange sind damit nicht betroffen.

9.3 Wirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden einem ansässigen Betrieb in einem vorhandenen Gewerbegebiet erweiterte Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Belange der Wirtschaft sind hierdurch positiv berührt.

9.4 Immissionsschutz

Die im Plangebiet zulässige gewerbliche Nutzung kann zu Emissionen führen. Ebenso können verkehrsbedingten Immissionen der südlich angrenzenden Landesstraße auf das Plangebiet einwirken. Beide Aspekte sind unabhängig von der vorliegenden Planung im Bestand bereits vorhanden und durch „städtebauliche „Abstandsfestsetzungen“ zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung sowie Schallschutzfestsetzungen im Plangebiet selbst durch die Gemeinde berücksichtigt worden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde das bei der ursprünglicher Planaufstellung vorgelegte Schallgutachten überprüft bzw. neu vorgelegt und die Schallfestsetzungen „auf Stand gebracht“.

Die Belange des Immissionsschutzes sind weiterhin nicht negativ berührt.

9.5 Wald

Östlich des Plangebietes, jenseits der dort verlaufenden Straße An der Molkerei, befindet sich eine Waldfläche. Die räumliche Nähe des festgesetzten Gewerbegebietes – und damit die Möglichkeit von Wechselwirkungen zwischen der Wald- und der gewerblichen Nutzung – bleibt durch die vorliegende Änderung im Grundsatz unberührt.

Festzuhalten ist, dass einerseits mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Gebäuden zukünftig näher am Wald erfolgen kann als bislang. Andererseits wird zumindest im nordöstlichen Teil des Plangebietes anhand der dort neu festgesetzten privaten Grünflächen der Abstand zwischen den beiden genannten Nutzungen erhöht.

Im Rahmen der Vorabstimmungen zur vorliegenden Planung wurde durch das Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven schriftlich bestätigt, dass aus Sicht der unteren Waldbehörde das Planvorhaben als umsetzbar erscheint, gleichwohl es aus waldrechtlicher Sicht zu einem potentiellen Verlust von Waldfunktionen kommen kann. Der Gewerbebetrieb hatte demnach bereits im Vorfeld der vorliegenden Planung Kompensationsregelungen (im Sinne einer Neuanlage von Waldflächen auf einer Fläche von 1.200 m²) mit den Kreisbehörden vorbesprochen und vorbereitet. Es ist angedacht, diese Regelungen nunmehr verbindlich umzusetzen. Vor Satzungsbeschluss wird das diesbezügliche Vorgehen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Antragsteller verbindlich geregelt.

9.6 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

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

Die Gemeinde Hagen im Bremischen misst dem Thema Starkregenvorsorge und damit einem Aspekt der Klimaanpassung besondere Bedeutung bei. Für das Plangebiet wurde daher eine überschlägige Gefährdungs- und Risikoanalyse für extreme Starkregenereignisse durchgeführt. Diese Analyse erfolgte unter der Prämisse, dass im Zuge des betrachteten Ereignisses der reguläre Abfluss über das gemeindliche Regenwasserkanalnetz nicht oder nur eingeschränkt funktionsfähig ist, da das Regenereignis realistischlicherweise nicht nur den hier gegenständlichen Planbereich, sondern auch die umgebenden Bereiche erfassen dürfte. Es wäre somit – auch bei Neuanlage sehr leistungsfähiger Entwässerungssysteme im Plangebiet – nicht auszuschließen, dass es im gemeindeweiten Netz zu Rückstausituationen kommen kann. Als weitere Prämisse liegt der Betrachtung die Annahme zu Grunde, dass die (unverändert) zulässigen Versiegelungen die Versickerungsleistung im Plangebiet reduzieren. Für das betrachtete Extremereignis ist aber auch davon auszugehen, dass die natürliche Versickerung (sowohl im Ursprungszustand als auch im Planzustand) dieses nicht aufnehmen kann und ein oberflächlicher Abfluss unvermeidbar ist. In der Folge wird generell davon ausgegangen, dass Bebauung in Gewerbegebiet und die mit Grünstrukturen bestandenen Grünflächen einen abflusshemmenden Charakter haben werden. Zugleich würde die südlich verlaufenden Trasse der Landesstraße im angenommenen Extremfall eine gewisse Leitstruktur darstellen.

- Topographische Aspekte: Das Relief des Plangebietes ist weitgehend eben. In der Tendenz fällt das Gelände von Ost nach West hin ab.
- Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zugelassen.
- Im Falle von extremen Starkregenereignissen wäre im Planzustand ein unkontrollierter Zulauf von „Oberliegergrundstücken“ in das Plangebiet eher nicht zu erwarten. Generell ist das Geländegefälle im Plangebiet und in dessen Umfeld nur gering. Im Allgemeinen fällt das Gelände von Ost nach West ab. Im Osten / im „Zustrombereich“ liegt eine Waldfläche, welche potenziellen Starkregen nur zeitlich verzögert an die Umgebung abgibt. Zudem würde bei Extremregen die Straße „An der Molkerei“ als Hemmschwelle wirken und Überschwemmungen im Plangebiet eher unterbinden. Im Plangebiet selbst anfallende Extremniederschläge würden in der Tendenz zunächst nach Norden und dann nach Nordwesten sowie in Teilen nach Süden abfließen. Es wären insofern die dort nördlich gelegenen Ackerflächen betroffen. Der im Westen anschließende Bereich des Baugebietes „Östlich der Wassergarde II“ (Bebauungsplan Nr. 48, rechtswirksam seit Januar 2023) wird eher voraussichtlich beaufschlagt, da zwischen Plangebiet und jenem Bereich Grünstrukturen vorhanden und dauerhaft festgesetzt sind, welche oberflächlich abfließendes

Wasser ihrerseits zurückhalten bzw. hemmen würden. Die aus dem Plangebiet nach Süden abfließenden Wassermengen würden dort von der leicht erhöht verlaufenden Landesstraße eingedämmt.

- Auf die Schaffung zentraler Überflutungsbereiche wird im vorliegenden Planungsfall verzichtet, da keine besonderen Gefährdungslagen bestehen (wie bspw. durch zu erwartende Zuflüsse größeren Umfangs oder nahegelegene Offengewässer, welche über die Ufer treten könnten) und sich nachweislich der vorstehenden Aussagen die anfallenden Regenmengen sich in verschiedene Bereiche verteilen und keine Gefährdung von Leib und Leben bedingen werden.

Stehende Gewässer oder Fließgewässer, welche über die Ufer treten könnten, sind im weiteren Planumfeld nicht vorhanden.

Die Belange der Starkregenvorsorge sind insofern nicht negativ berührt.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet Häsebusch

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134 "Amtdamm" außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

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

Bremen, den 23.01.2023

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

.....

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

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

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Anhang: Schallimmissionsprognose (ted GmbH, Bremerhaven, Stand 19.01.2023)