



Antrag

auf Genehmigung eines Baugebietes (71. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 17 „Im Dorfe II“ OT Bramstedt) in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Häsebusch

Gemeinde Hagen im Bremischen

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS	3
2.	DERZEITIGE SITUATION	4
3.	PLANUNG	4
4.	ANTRAG	5
5.	BEGRÜNDUNG	6

Anhang: Geotechnische Erkundung (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand:
07.06.2022)
Bemessungsbericht zum Projekt Erschließung Im Dorfe II, Bramstedt, Rigole Grundstück 2

1. ANLASS

Die Gemeinde Hagen im Bremischen beabsichtigt im Bereich der Ortschaft Bramstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Dorfe II“. Im Parallelverfahren wird zudem die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet durchgeführt.

In der Gemeinde Hagen im Bremischen besteht ein erhöhter Flächenbedarf an Wohnraum. Um den Bedarf an Wohnraum innerhalb der Ortschaft gerecht werden zu können, ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Westen des Kernorts geplant. Zudem soll ein kleiner Bereich im Süden des Planvorhabens der Entwicklung eines Mischgebiets dienen, welches für wohnliche oder gewerbliche Zwecke genutzt werden kann.

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus einer Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Mit beiden Planverfahren soll durch die Darstellung bzw. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines deutlich kleineren Mischgebiets (MI) die Schaffung von Wohnbauflächen und im Süden des Geltungsbereichs von sowohl gewerblich, als auch wohnbaulich nutzbaren Flächen, vorbereitet werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll ein ortstypisches Baugebiet entstehen, das den modernen Wohnanforderungen gerecht wird. Schwerpunktmäßig sollen – gerade in Anbetracht der Siedlungsrandlage – die für die Ortschaft Hagen im Bremischen typischen Einfamilienhäuser entstehen sowie im deutlich untergeordneten Maße Doppelhäuser.

Im Süden des Plangebiets soll sich zudem entsprechend der angrenzenden Bereiche eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleinen Handwerks-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieben entwickeln. Ferner soll sich das Gebiet harmonisch in seine Umgebung einfügen und dabei trotzdem einen gestalterischen eigenständigen Charakter entwickeln.

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortschaft Bramstedt Gemeinde Hagen im Bremischen, nördlich der L 134 (Dorfstraße) und südlich der Straße Im Dorfe. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

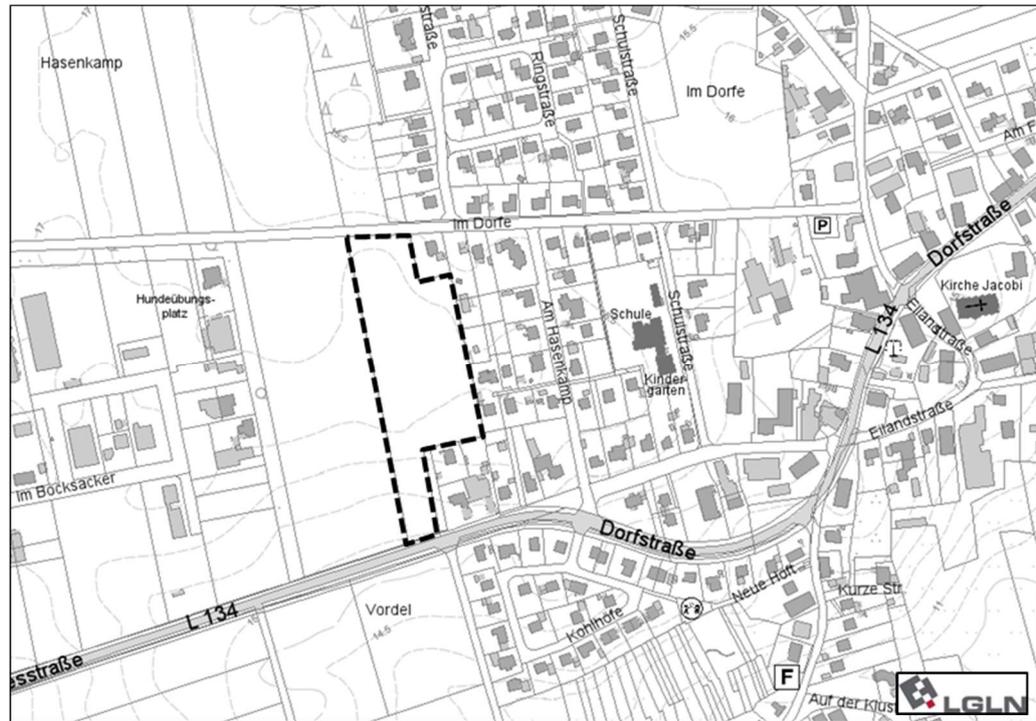


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Gemäß der § 4 Abs. 5 Nr. 32 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Häsebusch des Wasserversorgungsverbandes Wersmünde-Süd ist für die Ausweisung von Baugebieten in der Schutzzone III B eine Genehmigung erforderlich, die hiermit beantragt wird.

2. DERZEITIGE SITUATION

Das gesamte Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Nordöstlich sowie östlich angrenzend befinden sich Wohnbebauungen in Form von Einzelhäusern mit privaten Gartenflächen. Außerdem befindet sich östlich angrenzend eine mit Einzelbäumen bestandene Fläche. Südöstlich befindet sich ein Autohandel für Oldtimer und eine Kfz-Werkstatt. Südlich angrenzend verläuft die Landesstraße 134 (Dorfstraße) mit begleitenden Straßenbäumen. Westlich angrenzend befindet sich eine Ackerfläche. Weiter westlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Nördlich angrenzend verläuft die Straße Im Dorfe, die durch lockeres Straßengrün (Einzelbäume und Sträucher) begleitet wird.

3. PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Im Dorfe II“ setzt zwei Arten baulicher Nutzung fest. Im Süden soll ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt werden. Im Norden soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Durch das Allgemeine Wohngebiet verläuft eine festgesetzte Verkehrsfläche zur Erschließung des gesamten Wohngebietes. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Fläche zum Anpflanzen soll mit einer Baum-Hecken-Pflanzstruktur bestanden werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 1: Flächenübersicht

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.058
Mischgebiete (MI)	2.341
Straßenverkehrsfläche	1.591
Größe des Plangebietes	17.990

Da das unbedenkliche Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert und somit in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden soll, ist keine Beeinträchtigung des Grundwassers in diesem Bereich zu befürchten.

Um die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zu überprüfen, wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Anhang zu entnehmen. Sie belegen, dass eine Versickerungsfähigkeit schwierig ist. Deshalb im „Bemessungsbericht zum Projekt Erschließung im Dorfe II Bramstedt“ eine Modellrechnung für zwei Grundstücke für das 5-jährige Regenereignis erfolgt. Diese zeigt, dass Versickerungsanlagen mit Speicherblöcken (95% Speichervolumen, > 10 m² Fläche mit Einstauhöhe > 0,66 m) oder Kiesrigolen (35% Speichervolumen, > 58 m Länge mit Querschnitt 0,80 x 0,80 m) möglich sind.

Für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone mit darunter angeordneter Rigolenversickerungsanlage vorgesehen. Diese wird auf das 5-jährige Regenereignis ausgelegt und mit einem Drosselabfluss (1 ltr./ sec und ha entsprechend dem natürlichen Meliorationsabfluss) sowie einem Notüberlauf ausgestattet, die jeweils in den RW-Kanalschacht im Kreuzungsbereich Bogenstraße – Im Dorfe einleiten. Die Verpflichtung zur Umsetzung entsprechender Versickerungsanlagen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller / Flächeneigentümer vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verbindlich geregelt.

Die Ver- und Entsorgung ist in dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet bereits sichergestellt. Daher wird davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die bestehenden Systeme möglich ist.

Der Antragsteller hat bereits vertragliche Vorabstimmungen mit dem für die Abwasserbeseitigung zuständigen OOWV getroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 ermöglichen eine Umsetzung des beschriebenen Entwässerungskonzeptes. Aufgrund der geplanten Entwässerung, ist von einer Vereinbarkeit der geplanten Nutzung sowie der Trinkwassergewinnung auszugehen. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden somit durch die Ausweisung des Baugebietes nicht negativ berührt.

4. ANTRAG

Gemäß § 4 Abs. 5 Nr. 32 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Häsebusch des Wasserversorgungsverbandes Wesermünde-Süd wird die Genehmigung der Ausweisung des neuen Baugebietes am östlichen Ortsrand der Ortschaft Hagen im Bremischen durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“ von der Gemeinde Hagen im Bremischen beantragt.

5. BEGRÜNDUNG

Bramstedt weist einen Entwicklungsrückstand in puncto Wohnbauentwicklung auf. Die letzte Bauleitplanung, welche ein Wohngebiet ausgewiesen hat, ist vor über 18 Jahren rechtskräftig geworden (B-Plan Nr. 13 „Im Dorfe“, rechtswirksam seit Dezember 2002). Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Zentrum des Ortsteils, nördlich der Straße Im Dorfe, ist durch landwirtschaftlich verursachte Geruchsmissionen auf unabsehbare Zeit nicht nutzbar. Neben zwei derzeit tatsächlich am Markt verfügbaren Baugrundstücken im Bereich des B-Planes Nr. 9 „Zum Häsebusch“ existieren in der Ortschaft Bramstedt nur wenige Baulücken (bspw. im Bereich Am Türlürsberg / Auf der Loge), die aber bislang trotz des Entwicklungsdrucks nicht für eine Bebauung bereitgestellt wurden. Weitere für eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung geeignete Flächen gibt es in Bramstedt nicht. Dem stehen über 15 Anfragen für Baugrundstücke im Ort Bramstedt gegenüber, welche größtenteils aus dem Ort selbst kommen. Um zu verhindern, dass diese jungen Familien aufgrund ihres Bauwunsches die Ortschaft dauerhaft verlassen, müssen neue Flächen für eine Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung gefunden und planungsrechtlich nutzbar gemacht werden.

Dies nimmt sich die vorliegende Planung zum Ziel. Es soll eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dargestellt und somit die verbindliche Bauleitplanung an dieser Stelle planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Darstellung einer neuen gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche auf der Fläche des Änderungsbereiches bietet sich aus vielerlei Hinsicht an:

- Die Fläche der Änderungsbereiches schließt direkt an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- Der Änderungsbereich umfasst zum Teil bereits baulich genutzte Grundstücke und soll diese nun auch im Flächennutzungsplan, gemäß ihrer aktuellen baulichen Nutzung, nachträglich darstellen
- Die Ortschaft soll ergänzt werden, dafür werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach Westen fortgeführt
- Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, denen eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt
- Das bestehende Siedlungsgebiet wird arrondiert und es wird eine klare Siedlungskante nach Westen geschaffen
- Im Sinne des raumordnerischen Ziels der ausgewogenen Mischung von Gewerbe und Wohnen wird unterstützt mit dem räumlichen Bezug zum westlichen Gewerbegebiet
- Es sind keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen notwendig
- Die Landesstraße 134 stellt eine gute Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz dar
- Der Änderungsbereich ist unweit des Grundzentrums gelegen.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde durch die Gemeinde zunächst geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann. Im Rahmen dieser Prüfung hat sich die Gemeinde mit alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst und dabei insbesondere geprüft, ob zu revitalisierende Brachflächen, potenziell zu schließende Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Im Zuge dieser Suche wurde diese Fläche als gut geeignet identifiziert. Sie schließt direkt an den bestehenden Siedlungsbestand an, arrondiert diesen, sodass eine klare Siedlungskante geschaffen wird. Außerdem hat die Lage den Vorteil der sehr guten Erreichbarkeit des Grundzentrums Hagen im Bremischen.

In der Gesamtschau kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass der gewählte Standort trotz seiner Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes – angesichts der im Bebauungsplan

festzusetzenden und im Genehmigungsverfahren detailliert nachzuweisenden Schutzeinrichtungen – die höchste Eignung für den geplanten Zweck.

instara

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

Ausgearbeitet: Bremen, den 10.01.2023

Anhang: Geotechnische Erkundung (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 07.06.2022)

Anhang: Bemessungsbericht zum Projekt Erschließung Im Dorfe II, Bramstedt, Rigole Grundstück 2