

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 16 "Am Neuen Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Hagen im Bremischen

Ortschaft Harrendorf

Entwurf

Stand: 26.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.2.1	Grundflächenzahl.....	12
7.2.2	Geschossigkeit / Gebäudehöhe.....	12
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen	13
7.5	Anzahl der Wohnungen	13
7.6	Mindestgrundstücksgrößen	13
7.7	Private Grünflächen	13
7.8	Grünordnung.....	13
7.8.1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	13
7.8.2	Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum	14
7.9	Gesondert gekennzeichnete Flächen	14
7.10	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.11	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	14
7.12	Flächenübersicht.....	15
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	15
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	15
9.1	Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
9.2	Landwirtschaft.....	18
9.3	Wasserwirtschaft.....	19
9.4	Verkehr	20
9.5	Immissionsschutz.....	21
9.6	Ver- und Entsorgung.....	21
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	21

Anlage 1: Bodenuntersuchung Hagen Harrendorf Axstedter Str 2 am 15.07.2020, Ingenieurbüro Jörg Schwitzgebel, Hipstedt, Stand: 15.07.2020

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Neuen Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebenen Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher nur befristet anwendbar. Voraussetzung ist, dass der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wurde.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, 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 § 13b BauGB - analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. **2.652 m²** (**8.840 m²** Fläche der *Allgemeinen Wohngebiete* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung von *Allgemeinen Wohngebieten* planerisch vorzubereiten, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 195 „Niederungen von Billerbeck und Oldendorfer Bach“. Das FFH-Gebiet befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von mindestens 3,7 km. Aufgrund dieser Entfernung können Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

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, ein Hochwasserereignis, 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 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Von dieser Nutzung geht kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle aus. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gebietes mit einem erhöhten Risiko für schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Unfälle sind somit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b 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 Vermessung, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das rund 10.625 m² große Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hagen im Bremischen, in der Ortschaft Harrendorf. Es erstreckt sich nördlich der Kreisstraße 46 Axstedter Straße. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich westlich und östlich vorhandene Bebauung.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Plangebietes der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

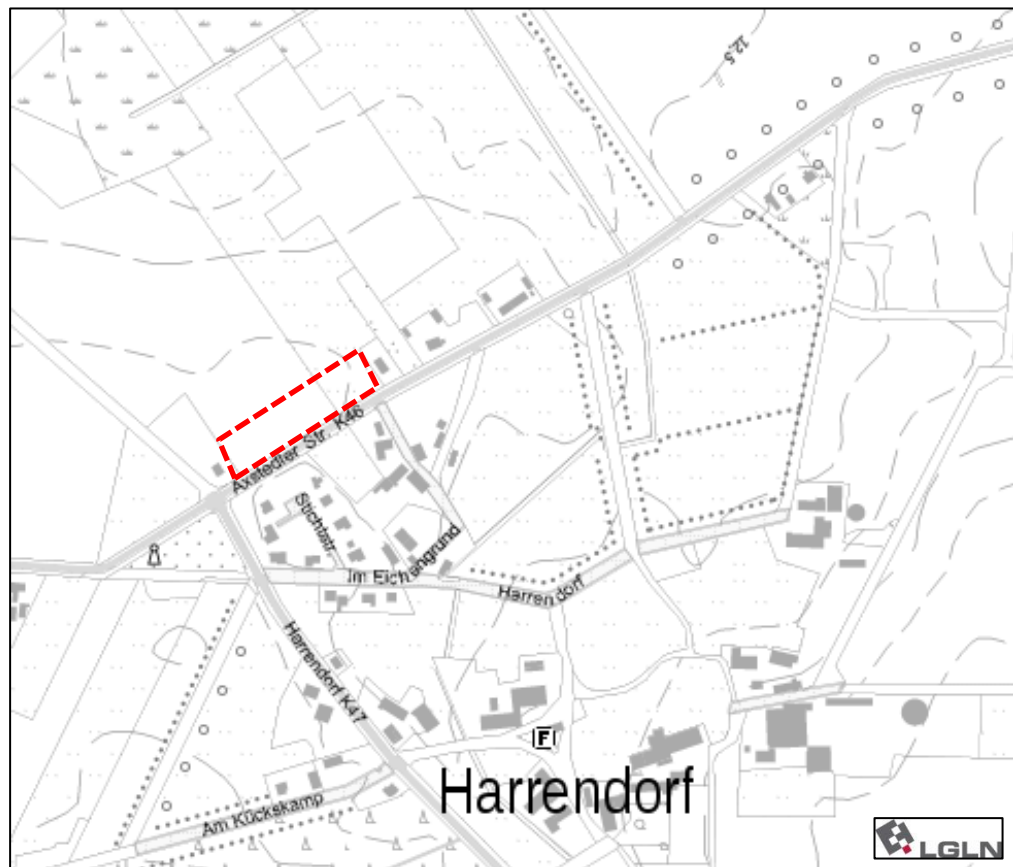


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnung und Landesplanung

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 Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) mit Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Ortschaft Harrendorf.

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 Harrendorf keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

In der **zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. In einer Entfernung von ca. 100 m östlich sowie nördlich des Plangebietes befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*. Darüber hinaus gibt es keine weiteren planungsrelevanten zeichnerische Darstellungen.

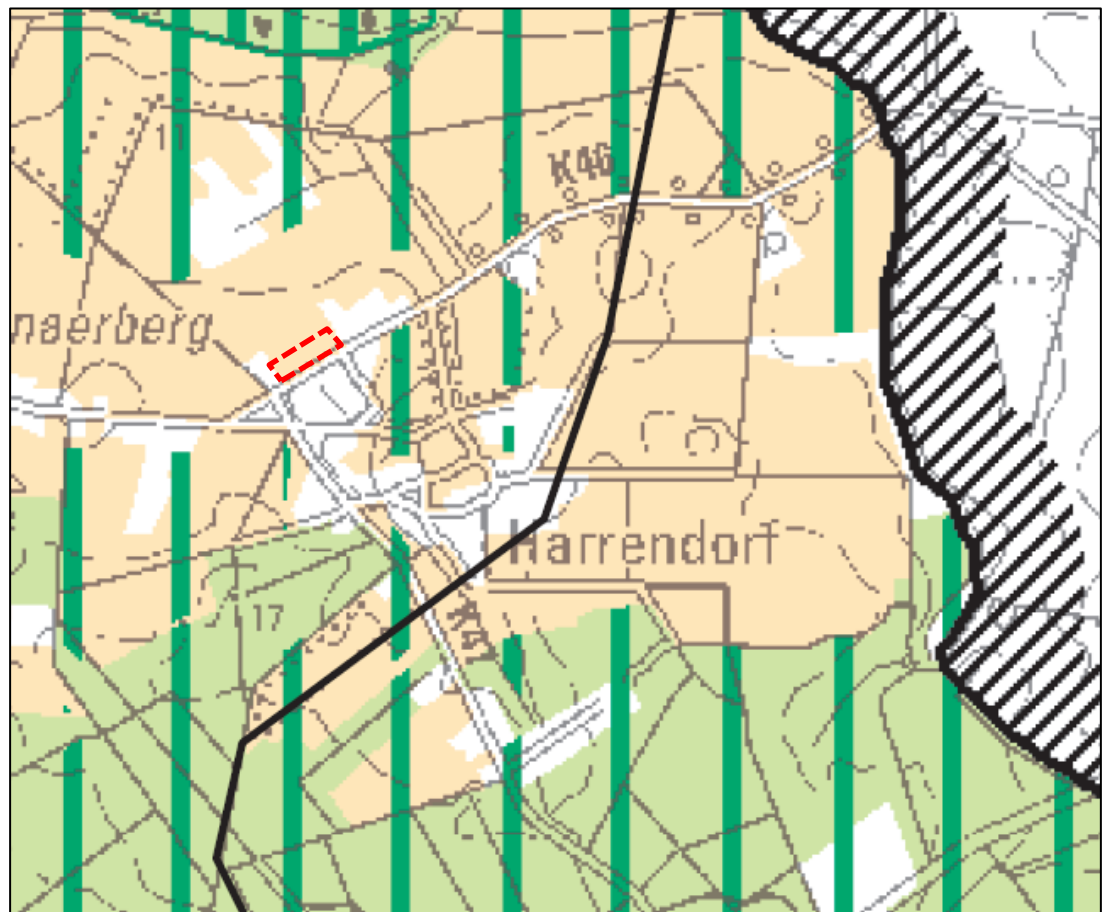


Abb. 2: Ausschnitt des RROP 2012 Cuxhaven; Plangebiet rot gestrichelt umrandet

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Cuxhaven 2012 wiedergegeben. Die Ziele aus dem Textteil des RROPs werden dabei in **fett** und *kursivem* 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 *„Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demographischen Wandels zu berücksichtigen.“*

⇒ Die vorliegende Planung berücksichtigt die Folgen des demographischen Wandels und versucht diesen entgegen zu wirken, indem Sie auch jungen Familien die Möglichkeit bieten soll sich in Harrendorf niederzulassen.

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1 01 *„Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden.“*

- 2.1 03 **„Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Dorfentwicklung so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden.“**
- 2.1. 04 **„Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demographischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.“**
- 2.1. 05 **„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. [...]“**
- 2.1. 07 **„Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“**
- ⇒ Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Grundzentrums und ist daher auf die Eigenentwicklung des Ortsteils Harrendorf ausgelegt. Diese ist jedoch ebenfalls wichtig, um den schwerwiegenden Folgen des demographischen Wandels entgegenzuwirken. Nur durch Fertilität und Zuzügen junger Menschen können die Folgen des demographischen Wandels abgemildert werden. Dazu benötigt es Siedlungsflächen für die Eigenentwicklung des Ortes Harrendorf. Dementsprechend ist die Planung sozial nachhaltig. Auch städtebaulich wird sich an den Bestand angepasst und der Ort wird bedarfsgerecht sowie Ortsbild entsprechend kleinteilig ergänzt.
 - ⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt oder in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt und somit durch die Planung berücksichtigt.
 - ⇒ Zu 2.1 05 sei geschrieben, dass durch die Planung bisher unbebaute Flächen überplant werden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die K 46 stellt nicht den städtebaulichen Abschluss in Richtung Norden dar, weil bereits östlich und westlich des Plangebietes dorftypische Wohnbebauung besteht. Somit wird der Siedlungsbereich nach Norden hin arrondiert und eine klare Siedlungskante entwickelt. Dadurch ist eine Zersiedelung der Landschaft nicht zu befürchten.
 - ⇒ Die Ortschaft Harrendorf benötigt neue Wohnbauplätze. Im Innenbereich sind keine Baulücken vorhanden bzw. stehen diese der Gemeinde nicht zur Verfügung, so dass die Gemeinde für neue Wohnbauplätze zwangsweise auf Flächen zurückgreifen muss, die aktuell noch im Außenbereich liegen, wenn Sie ihren Bürgern Wohnbauplätze bieten möchte. Um den Bewohnern der Gemeinde und deren Familien, Baumöglichkeiten bieten zu können, sollen neue Wohnbauplätze bauleitplanerisch gesichert werden. Da Harrendorf kein Grundzentrum ist und somit die Entwicklung nicht primär auf diese Örtlichkeit zu konzentrieren ist, soll die vorliegende Bauleitplanung im Rahmen der Eigenentwicklung sein. Die Eigenentwicklung dient dazu, dass kleinere Orte bei Bedarf sich ebenfalls entwickeln können. Der nachfolgende Exkurs zum Thema Eigenentwicklung zeigt auf, dass die vorliegende Planung sich im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt.

Exkurs Eigenentwicklung

Die Eigenentwicklung soll gewährleisten, dass Orte und Ortschaften, die nicht den „Mindeststatus“ des Grundzentrums innehaben, sich trotzdem entwickeln können. Dabei ist darauf zu achten, dass der Bedarf aus der räumlichen Einheit (hier: OT Harrendorf) selbst kommt. Dieses ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Dieser Bedarf geht aus dem Ort selbst hervor und soll den Familien die in der Ortschaft leben, zurückkehrenden Familien aber auch anderen jungen und bauwilligen Familien zur Verfügung gestellt werden. Damit lässt sich eine

moderate und behutsame Siedlungsentwicklung innerhalb der tradierten Strukturen umsetzen, welche sich mildernd auf den demographischen Wandel im Ortsteil auswirken kann.

In Harrendorf gibt es mehrere aktive Vereine und Verbände. So ist z.B. der Ortsverein Harrendorf des Deutschen Roten Kreuzes, der Schützenverein Finna und Umgebung von 1898 e.V. und die Freiwillige Feuerwehr Harrendorf zu nennen. Als Dienstleistungs- und Einkaufsangebot steht ein Physiotherapeut und das Forsthaus Harrendorf, welches ein kleines regionalbezogenes Angebot führt, zur Verfügung.

In Harrendorf gibt es drei Bushaltestellen. Die Haltestelle „Bramstedt-Harrendorf Friedhof“ ist dem Plangebiet am nächsten. Diese Haltestelle wird mehrmals täglich von den Linien 681 und 565 bedient. Zudem ist der Ortskern Hagen im Bremischen (Grundzentrum) in ca. 9 min von Harrendorf mit dem PKW zu erreichen.

Der Ortsteil Harrendorf weist insgesamt eine für die Größe und Einwohnerzahl angemessene verkehrliche Infrastruktur auf. Die gute Erreichbarkeit des Grundzentrum gewährleistet, dass der tägliche Bedarf der Bewohner Harrendorfs bzw. der zukünftigen Bewohner Harrendorfs gedeckt werden kann.

Entsprechend der Ortsstruktur im Ortsteil Harrendorf mit seinen ca. 289 Einwohnern¹, zu dem auch Finna, Finnaerberg und Bremerhorn zählen, wird Harrendorf als Typ 2 – Gemeinde gefasst. Dies bezieht sich auf eine Klassifikation, welche in der Begründung des RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven gegeben wird. In Typ 2 – Gemeinden wird eine Eigenentwicklung von 1,5 Wohneinheiten pro Jahr pro 1000 Einwohner als zulässig erklärt. Bedingt durch den Entwicklungsrückstand der aus den vergangenen 21 Jahren resultiert, in denen in Harrendorf keine städtebauliche bzw. stadtplanerische Entwicklung stattfand, ergibt sich daraus ein bestehendes Eigenentwicklungspotenzial von ca. 9 Wohneinheiten. Durch die vorhandene Infrastruktur lässt sich das Eigenentwicklungspotential leicht erhöhen.

Für die Ermittlung der durch die Planung entstehenden Wohneinheiten wurde eine städtebauliche Ideenskizze für die Antragsteller erstellt und hinzugezogen. Diese sieht sechs Grundstücke vor. Unter dieser Voraussetzung könnten maximal zwölf Wohneinheiten entstehen. In ländlichen Räumen ist es jedoch sehr unwahrscheinlich, dass auf jedem Grundstück zwei Wohneinheiten realisiert werden. Unter dieser Annahme, kann für eine Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem Konzept der Eigenentwicklung argumentiert werden.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 08 *„Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit besonderer Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete vollständig in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

⇒ Die nächstgelegenen Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft ca. 100 m vom Plangebiet entfernt ist. Somit kann eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete ausgeschlossen werden.

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.“

⇒ Durch die vorliegende Planung wird landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche teilweise versiegelt und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Die Bodenfruchtbarkeit dieser Flächen ist laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem „sehr gering“. Die nördlich verbleibenden Flächen können

¹ Stichtag 22.06.2020

weiterhin maschinell landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Zudem erfolgt keine Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen für die Kompensation der vorliegenden Planung aufgrund der Anwendung des Verfahrens gem. § 13b BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Neuen Weg“, Ortschaft Harrendorf, sind insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der *Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist*. Dementsprechend sind auf den Grundstücken in diesem Bereich dezentrale Lösungen für die Abwasserbeseitigung umzusetzen (z.B. Kleinkläranlagen). Im Westen des Plangebietes ist eine *Richtfunkstrecke* vertikal dargestellt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine *Wohnbaufläche* mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und eine *Umgrenzung von wichtigen Bereichen für den Bodendenkmalschutz*. Südöstlich des Plangebietes ist ein *Dorfgebiet* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dargestellt. Südwestlich des Plangebietes ist eine *Öffentliche Grünfläche* dargestellt. Innerhalb dieser Fläche ist ein *Friedhof* und ein *Denkmal* dargestellt. Westlich des Plangebietes, entlang der Straße Finnaerberg, sind weitere Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,3 dargestellt.

Aktuell gibt es keine Darstellungen für Bauflächen innerhalb des Plangebietes. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort des vorliegenden Plangebietes dennoch sinnvoll um eine moderate Entwicklung in Harrendorf zu erzielen. So schließt das Plangebiet nördlich an geschlossenen Siedlungskörper an. Östlich wie westlich existieren jedoch nördlich der Axstedter Straße einzelne Wohnhäuser in Außenbereichslage, die durch die geplante Bebauung ergänzt werden. Dadurch kann eine klare Siedlungskante in Richtung Norden gestaltet werden.

Die vorliegende Planung wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Zuge einer Berichtigung angepasst, weil die Planung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist.

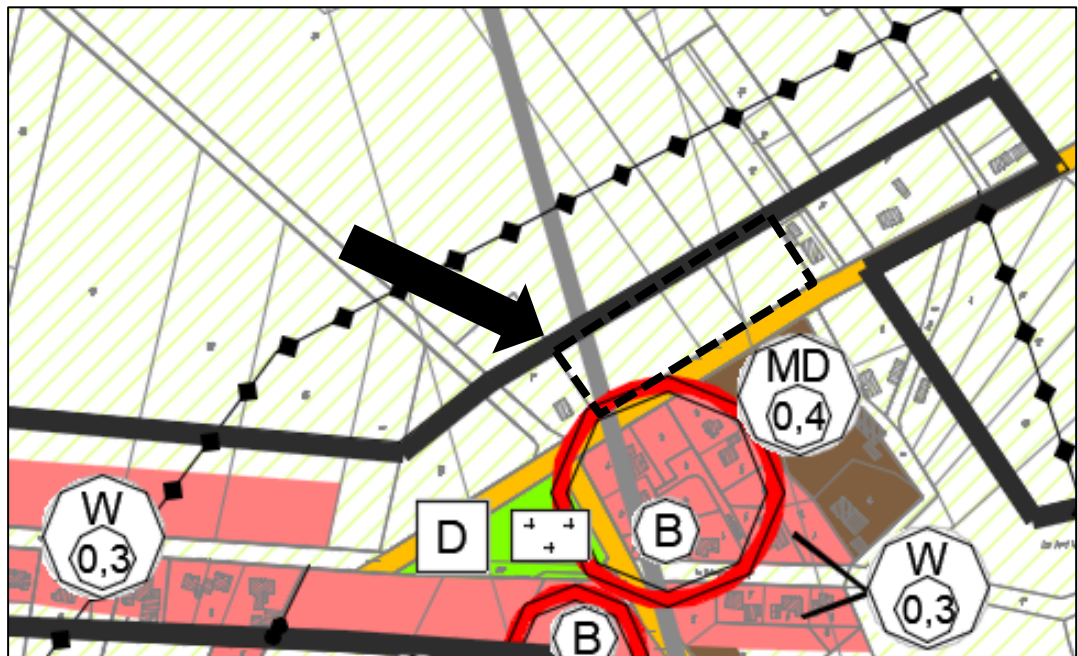


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes liegt gegenwärtig noch kein Bebauungsplan vor. Südlich des Plangebietes, angrenzend an die Kreisstraße Axstedter Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vor dem Harrendorfer Friedhof“, der 1968 in Kraft trat. Dieser setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,3 und eine *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,3 fest. Die festgesetzte *Anzahl der Vollgeschosse* ist eins. Die *Überbaubare Grundstücksfläche* ist als eine *Bauzone* festgesetzt. Diese wird beschränkt durch festgesetzte *Sichtdreiecke*, die von jeglicher Überbauung, die höher als 80 cm ist, freizuhalten sind. Zusätzlich ist die *Stellung* (Firstrichtung/Längsausdehnung Hauptgebäude) der *baulichen Anlagen* festgesetzt. Neben dem *Allgemeinen Wohngebiet* werden durch diesen Bebauungsplan auch *Straßenverkehrsflächen* und *öffentliche Parkflächen* festgesetzt.

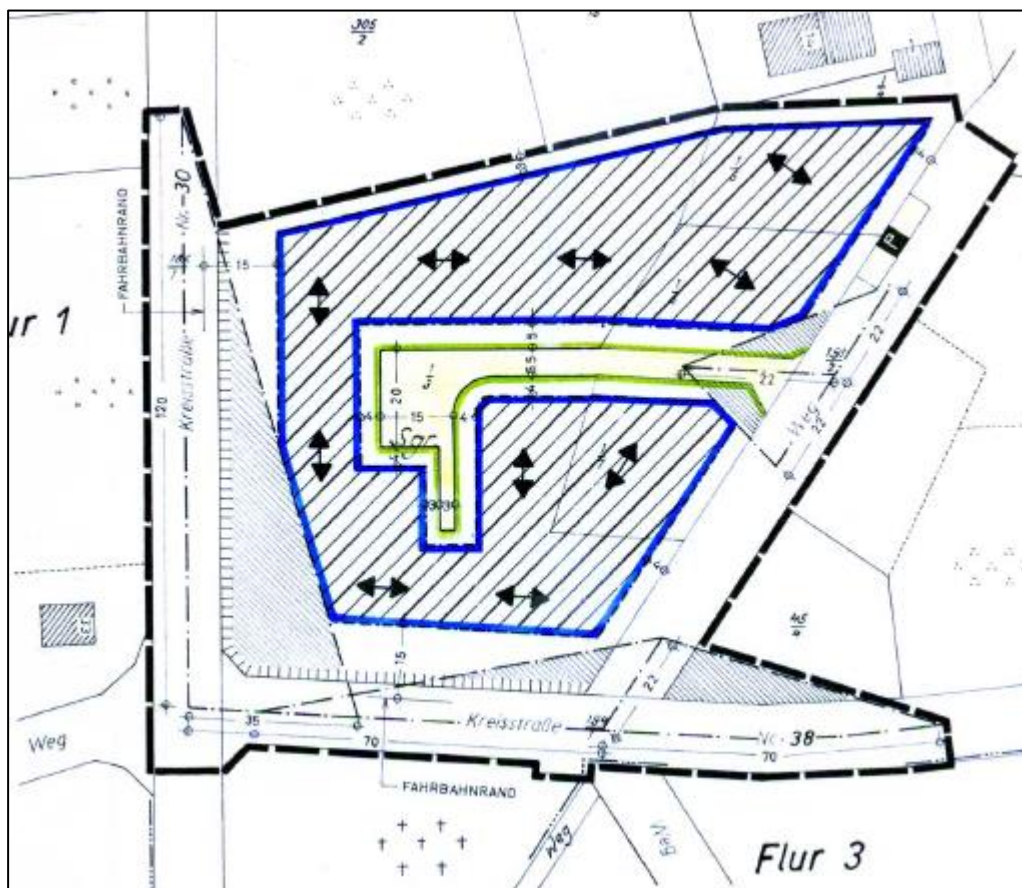


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Harrendorfer Friedhof"

Im Zuge der ersten Änderung (1974) des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde für einen Teilbereich im südwestlichen Bereich des Plangebietes die Stellung der baulichen Anlagen geändert.

Weitere planungsrelevante verbindliche Bauleitplanungen sind nicht vorhanden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation des Ortsteils Harrendorf, welcher sich im Osten der Gemeinde Hagen im Bremischen befindet, zeichnet sich im Süden durch (meist ehemals genutzte) landwirtschaftliche Hofstellen aus. Außerhalb des Ortsteils befinden sich viele Ackerflächen. Weiter südlich entlang der Bremerhorner Straße befinden sich Ferienhäuser. Im Norden des Ortsteils, auf Höhe des Friedhofs, zeichnet sich die städtebauliche Situation durch eine neuzeitliche Wohnbebauung aus. Diese befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 und südlich der Axstedter Straße. Insgesamt ist zu erkennen, dass der südliche Teil des Ortsteils

tradierte dörfliche Strukturen aufweist. Der nördliche Teil hingegen folgt eher einer planerischen Entwicklungsstruktur.

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig teils intensiv ackerbaulich (Westen) und teils als Grünland (Osten) genutzt. Die gleiche Teilung gilt für die Flächen, welche nordwestlich an das Plangebiet angrenzen. Südlich grenzt die K 46 (Axstedter Straße) an das Plangebiet. Diese Kreisstraße wird durch die dazugehörigen Alleebäume charakterisiert. Zu den städtebaulich prägenden Strukturen im Bereich des Plangebietes zählen auch die südwestlich sowie nordöstlich angrenzenden Außenbereichs-Wohngebäude, mit ihren Eingrünungen. Ein Teil der nordöstlichen Eingrünung ist eine Wallhecke, welche an das Plangebiet angrenzt.

Der Hauptort der Gemeinde Hagen im Bremischen ist in etwa 6,8 km zu erreichen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsziel ist die Befriedigung der Nachfrage nach Bauplätzen für die Eigenentwicklung des Ortes Harrendorf. Konkreter Anlass ist die Bereitschaft entsprechender Flächeneigner, ihre Flächen für eine solche städtebauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Hagen im Bremischen möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich der Ortschaft kleinteilig ergänzen. Ziel ist es (neben der o.g. Zielsetzung, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Harrendorf bedarfsgerecht zu bedienen) auch, das Siedlungsgebiet in diesem Bereich durch eine klare Siedlungskante abzurunden.

Die Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen dient ausdrücklich dem Zweck, auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegen gewirkt werden.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund der Lage im direkten Anschluss an den durch neuzeitliche Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereich für eine entsprechende Entwicklung an. Wie in Kap. 1 „Planaufstellung“ beschrieben, wird der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Die Entwicklung neuer Baugrundstücke auf den Flächen des Plangebietes bietet sich aus vielerlei Hinsicht an:

- Die Flächen des Plangebietes schließen direkt an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die Ortschaft Harrendorf wird kleinteilig ergänzt.
- Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, denen eine wichtige Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt.
- Es werden nur geringe Teile Ackerfläche überplant, die zudem laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweisen.
- Es wird eine klare Siedlungskante definiert und das bestehende Siedlungsgebiet arrondiert.
- Durch die Erschließungsstraße werden zwei bestehende (derzeit landwirtschaftliche) Zufahrten zur Axstedter Straße aufgegriffen, sodass der Verkehrsfluss nicht signifikant gestört wird.

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

Da innerhalb der Ortschaft derzeit keine vergleichbaren Potentiale vorhanden sind, um der Nachfrage nach Bauland zu begegnen und die darüber hinaus über ähnlich gute

Voraussetzungen verfügen, sieht die Gemeinde Hagen im Bremischen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als städtebaulich sinnvoll an.

Zudem handelt es sich beim Geltungsbereich der vorliegenden Planung gemäß den Angaben des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) um Flächen mit einer sehr geringen Bodenfruchtbarkeit und somit nicht um Flächen, die sich durch eine besonders hohe Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung auszeichnen. Die nördlich angrenzend verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen können zudem weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b aufgestellt. Eine Kompensation der in Folge der Planung hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf die Belange der Landwirtschaft aus, da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen verloren gehen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird entsprechend der geplanten Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, dass die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Diese Nutzungen sind mit zusätzlichen Verkehren sowie Emissionen verbunden und entsprechen weder dem bestehenden Siedlungscharakter noch den Zielvorstellungen der Gemeinde. Zudem ist bei diesen Nutzungen von einem erhöhten Flächenbedarf auszugehen, was ebenfalls nicht mit den gemeindlichen Entwicklungsmaximen für diesen Bereich konform geht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die *Grundflächenzahl* (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da das Plangebiet sich in den eher locker bebauten Bestand einfügen soll und zudem der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1 „Vor dem Harrendorfer Friedhof“ ebenfalls eine *Grundflächenzahl* von 0,3 festsetzt, wird auch im vorliegenden Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt diese unter der gemäß § 17 BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete* als Obergrenze vorgesehenen GRZ von 0,4 zurück.

Durch diese festgesetzte Grundflächenzahl sowie die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung um 50 % wird eine gute Ausnutzung des Baugebietes ermöglicht und somit ein flächen- und ressourcenschonender Umgang im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB mit neuem Bauland vorbereitet.

7.2.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Weiterhin orientiert sich auch die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** an dem südlich angrenzenden Bebauungsplan und wird folglich auf maximal *ein Vollgeschoss* festgesetzt.

Um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird zusätzlich die **Höhe baulicher Anlagen** auf maximal 10,0 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt der Höhenpunkt, welcher der Planzeichnung zu entnehmen ist. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind dabei zulässig. Diese Höhenbegrenzung dient ebenfalls der Anpassung an das städtebauliche Umfeld.

7.3 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Innerhalb dieser sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll sich die zukünftige Bebauung an die Struktur der umliegenden Gebäude anpassen.

Die **Überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt unter der Zielsetzung, eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der neuen Wohngebäude sowie von Grundstückszuschnitten zu gewährleisten, infolgedessen eine zusammenhängende „*Bauzone*“ festgesetzt wird. Diese Bauzone weist eine Tiefe von 25 m auf und orientiert sich straßenseitig. Die Bauzone weist einen Abstand von 5 m zur Bauverbotszone auf, einen 3 m Abstand zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und einen 7,5 m zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. 1,4 m Abstand zu der mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche.

7.4 **Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind im *Allgemeinen Wohngebiet* ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde eine Errichtung entsprechender Anlagen in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücksgrenzen vermeiden und so das Bild einer aufgelockerten Bebauung in der Gemeinde erhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im *Allgemeinen Wohngebiet* auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Einer Errichtung entsprechender Nebenanlagen (bspw. Gartenhäuser) auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken steht aus Sicht der Gemeinde nichts entgegen.

7.5 **Anzahl der Wohnungen**

Damit sich die wohnbauliche Dichte des vorliegenden Plangebietes in die Siedlungsstruktur der Ortschaft Harrendorf einfügt, wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) begrenzt. In Einzelhäusern wird hierdurch der Bau von Einliegerwohnungen ermöglicht.

7.6 **Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 1000 m² für Einzelhäuser und für Doppelhäuser auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Diese vergleichsweise großzügige Grundstücksfläche wird einerseits aufgrund der Lage am Siedlungsrand als städtebaulich sinnvoll erachtet. Andererseits handelt es sich bei Harrendorf um eine Ortschaft, die nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist. Daher ist es erforderlich Kleinkläranlagen im Bereich der Baugrundstücke zu errichten, für die ausreichend Fläche verfügbar sein muss.

7.7 **Private Grünflächen**

Im Plangebiet sind zwei *Private Grünflächen* festgesetzt. Diese dienen einerseits dem Schutz und der Pflege der bestehenden Gehölze – namentlich den Alleebäumen auf dem Straßenflurstück der K 46 und der im Plan festgesetzten Eiche – und können zudem genutzt werden, um naturnahe Versickerungsanlagen umzusetzen.

7.8 **Grünordnung**

7.8.1 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern**

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. die neu entstehende Siedlungskante einzufassen, wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 5,0 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

festgesetzt. Hier soll – entsprechend der getroffenen Festsetzungen – eine dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden.

Die Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Innutzunahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Pflanzqualitäten und -arten sind der textlichen Festsetzung in der Planzeichnung zu entnehmen.

7.8.2 Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum

Der große und alte Eichenbaum im Osten des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt, da dieser ortsbildprägenden Charakter hat.

7.9 Gesondert gekennzeichnete Flächen

Im Geltungsbereich werden **gesondert gekennzeichnete Flächen** festgesetzt, innerhalb derer Abgrabungen und Bodenaufschüttung nur eingeschränkt zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Kronentraufbereich – und damit das Wurzelwerk – der jeweils angrenzenden Bäume zu schützen. Auf diese Weise soll nicht nur der Erhalt der im Plan festgesetzten Eiche unterstützt werden, sondern auch der Erhalt der Alleebäume entlang der Kreisstraße und der Wallheckenstruktur entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

7.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine parallel zur Kreisstraße verlaufende Erschließungsstraße, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) festgesetzt ist. So wird die Anbindung des neuen Wohngebietes städtebaulich geordnet und eine Vielzahl an Einzelzufahrten auf die Kreisstraße vermieden. Es entstehen lediglich zwei Anschlussstellen an die Kreisstraße 46 / Axstedter Straße. Die westliche Zufahrt entspricht dabei der im Bestand für den Ackerbau genutzten landwirtschaftlichen Zufahrt, die östlich entstehende Zufahrt greift die Lage der dortigen landwirtschaftlichen Zufahrt auf, bildet allerdings durch Verlagerung in westlicher Richtung künftig eine höhengleiche Kreuzung mit der dort in die Kreisstraße einmündenden Straße Im Eichengrund. Im Zuge eines Vorort-Termines mit den Antragstellern, einer Vertreterin der Gemeindeverwaltung und einem Vertreter der Kreisstraßenmeisterei Dorum wurden diese Anschlussstellen abgestimmt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mindestens 4 m breit und ist an den Anschlussstellen etwas breiter um nötigenfalls Aufweitungen vorzusehen.

7.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche erstreckt sich entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, mit einem 1,6 m Abstand entlang der Geltungsbereichsgrenze. Der Abstand soll die Wallhecke, welche sich entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 121/10 befindet schützen. Das Geh- und Fahrrecht dient dazu, die durch die neu entstehende Wohnbebauung zukünftig von der Kreisstraße „abgeschnittenen“ landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin bewirtschaften zu können. Begünstigte sind Eigentümer, Pächter sowie sonstige Nutzungsberechtigte des Flurstücks 171/122. Das ebenfalls zukünftig von der Kreisstraße abgeschnittene Acker-Flurstück 123 befindet sich im gemeinsamen Eigentum mit dem westlich angrenzenden – und frei anfahrbaren – Flurstück 124/1, sodass hier keine gesonderten Regelungen erforderlich sind bzw. im Bedarfsfall auf privatrechtlicher Ebene getroffen werden können.

7.12 Flächenübersicht

Allgemeine Wohngebiete	8.840 m ²	82,99 %
<i>Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>(791 m²)</i>	<i>(7,42 %)</i>
<i>Davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche</i>	<i>(294 m²)</i>	<i>(2,76 %)</i>
<i>Davon gesondert gekennzeichnete Fläche</i>	<i>(237 m²)</i>	<i>2,22 %</i>
Private Grünflächen	1.106 m ²	10,38 %
<i>Davon gesondert gekennzeichnete Fläche</i>	<i>(833 m²)</i>	<i>(7,82 %)</i>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	706 m ²	6,62 %
Geltungsbereich	10.652 m²	100 %

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Ortschaft Harrendorf eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Einfriedung sowie zur Vorgartengestaltung getroffen. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall und / oder als lebende Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,8 m. Darüber hinaus sind Zäune mit gemauertem Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von Holz- oder Metallzäunen zulässig. Im Bereich der Vorgärten werden zudem Steingärten ausgeschlossen.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 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 in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in 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 Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgebiete und -objekte zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach BREUER

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)

Aktuell wird das Plangebiet intensiv als Acker (westlicher Bereich) und Grünland (östlicher Bereich) genutzt. Im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich teilweise eine gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Auf dem Wall stockt eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*), deren Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinragt. Zwischen Grünland und Ackerfläche befindet sich auf einem kleinen Wall eine junge einreihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, die eine Höhe von etwa 2 m bis 3 m aufweisen. Im Straßenflurstück der angrenzenden Kreisstraße stockt außerhalb des Plangebietes eine Baumreihe, die sich überwiegend aus Linden (*Tilia sec.*) zusammensetzt. Die Kronentraufbereiche der Linden ragen in das Plangebiet hinein. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Osten nahe der Kreisstraße eine ältere Stieleiche (*Quercus robur*).

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind in Form der Wallhecke im Plangebiet vorhanden. Die angrenzenden Straßen und Wege werden sicherlich für Spaziergänge und Radtouren der Anwohner genutzt. Regional und überregional bedeutsame Freizeitwege sind hingegen nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich ohne erhebliche Immissionen. Aufgrund der Lage im ländlichen Gebiet ist allerdings zweitweise mit Geruchsimmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese bewegen sich allerdings in einem Maß, die gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen steht. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Die ortsbildprägende Wallhecke bleibt zudem erhalten. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen bestehen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Da es sich bei dem Plangebiet um unbebaute Freiflächen handelt, kommt diesen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut **Fläche** zu. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen. Hierbei handelt es sich um eine unvermeidbare erhebliche Auswirkung. Dem Schutzgut Fläche kommt zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Wertstufe II und Acker (A), Wertstufe I) überwiegend eine allgemeine bis geringe bzw. geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Der im Grenzbereich stockenden Wallhecke, kommt hingegen eine besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Der jungen Hecke (Biotoptyp: Strauchhecke (HFS)) ist eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen. Dem Einzelbaum ist gemäß des angewendeten Kompensationsmodells hingegen keine Wertstufe zuzuordnen.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind der Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland, Acker und Strauchhecke. Bei den Biotoptypen mit einer allgemeinen bis geringen sowie geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Beseitigung der Strauchhecke stellt hingegen eine erhebliche Beeinträchtigung mit einem Umfang von etwa 65 m² dar. Die Kronentraufbereiche der Wallhecke sowie der Lindenreihe werden durch Vorgaben in den textlichen Festsetzungen zur Freihaltung von Befestigung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen geschützt. Der Einzelbaum wird zudem zum Erhalt festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser (außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen) Gehölzstrukturen ergeben sich somit infolge der vorliegenden Planung nicht. Zur Herstellung der östlichen Zufahrt zur Kreisstraße ist allerdings die Fällung einer Linde im Straßenflurstück außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die erheblichen Beeinträchtigungen wären gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Zur Beurteilung der Belange des **Besonderen Artenschutzes** wurde das Potential der Fläche als Lebensstätte für besonders geschützte Arten abgeschätzt. Die Grünlandfläche sowie die Ackerfläche besitzen kein Potential als Lebensraum für besonderes geschützte Arten. Den angrenzenden Gehölzstrukturen sowie dem Einzelbaum kommt jedoch eine Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sowie als Jagd- und Quartiershabitat für Fledermäuse zu. Der Strauchhecke ist hingegen aufgrund ihres geringen Alters lediglich eine Bedeutung als Nahrungshabitat zuzuordnen. Die potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben somit mit Ausnahme der zu fällenden Linde erhalten. Die Linde ist vor der Fällung durch eine geeignete Fachperson auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu überprüfen. Sind entsprechende Stätten vorhanden ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Da bereits derzeit durch die angrenzende Bebauung und die vorhandenen Straßen ein gewisses Störungspotential gegeben ist, kann das Vorkommen besonders seltener, störungsintoleranter Arten ausgeschlossen werden. Störungen infolge der vorliegenden Planung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, sind somit nicht zu erwarten. Aufgrund der erforderlichen Untersuchung der zu fällenden Linde, können Tötungen von Vögeln und Fledermäusen ebenfalls ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind infolge der Planung somit nicht zu erwarten. Die vorhandenen Populationen profitieren zudem von der festgesetzten Neupflanzung einer Hecke an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgebenden neuzeitlichen Wohnbebauung bereits überprägt. Die Wallhecke, der Einzelbaum sowie die Baumreihe im Straßenflurstück wirken sich als für die Landschaft typische Strukturen positiv auf das Landschaftsbild aus. Dem Schutzgut ist daher eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Die vorhandene Wallhecke, die das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingrünt, bleibt erhalten. Darüber hinaus wird an der nordwestlichen Grenze eine neue Hecke gepflanzt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild künftig eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand eines Siedlungsbereiches eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) ist im Plangebiet er Bodentyp *Mittlerer Podsol* anzutreffen. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich nicht um einen seltenen Boden sowie weder um einen naturnahe Boden, noch um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist.

Im vorliegenden Plangebiet wird ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit der *Grundflächenzahl* 0,3 festgesetzt. Zudem ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % zulässig. Infolgedessen werden mit der vorliegenden Bauleitplanung Versiegelungen in einem Umfang von etwa 3.978 m² (30 % durch Hauptgebäude + 15 % durch Nebenanlagen etc. = 45 %) ermöglicht. Darüber hinaus ist eine vollständige Versiegelung der *Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* mit einer Größe von 706 m² zulässig. Insgesamt ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von 4.684 m². Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Den versiegelten Bereichen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung zu.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Demzufolge wird ein Kompensationsbedarf von 2.342 m² ermittelt.

Dem Schutzgut **Schutzgebiet und -objekte** kommt aufgrund der vorhandenen geschützten Wallhecke eine allgemeine Bedeutung zu. Da die Wallhecke erhalten bleibt, ergeben sich infolge der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Dem Plangebiet kommt auch künftig eine allgemeine Bedeutung zu.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*. Insgesamt würde sich ein Kompensationsbedarf von 2.407 m² zuzüglich der Pflanzung von 1 Baum ergeben. Im Plangebiet wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit einer Größe von 791 m² festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen. Es verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 1.616 m².

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung wie bereits in Kap. 1 erläutert nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des *Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden. Erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben sich infolge der Planung nicht.

9.2

Landwirtschaft

Aktuell befinden sich im Bereich des vorliegenden Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Diese haben laut dem NIBIS Kartenserver eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit. Unter anderem aus diesem Grund wird es für städtebaulich vertretbar gehalten, einen Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Weitere Gründe sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Nach der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Planes wird das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch

nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

9.3 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf bisher unbebauten Acker- und Grünlandflächen zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt. Dabei wurden fünf Probebohrungen verteilt im gesamten Plangebiet getätigt. Die Bodenprofile werden als Anlage 1 hinterlegt. Die Bodensondierung kommt zu dem Schluss, dass kein homogener Boden bzw. Baugrund im Plangebiet vorliegt. Es sind sandige bis schluffige Areale mit kiesigen und tonigen Beimengungen erkennbar. Ein Grundwasserspiegel konnte bis 5 m unterhalb der Geländeoberfläche nicht ermittelt werden. Um im Zuge der Bauleitplanung schon Aussagen zur Entwässerung treffen zu können, wurde ebenfalls vom gleichen Ingenieurbüro Stellung bezogen. *„Es besteht die Möglichkeit einer zentralen Platzierung der Rigolen um Oberflächennah versickern zu lassen. Dies ist dezentral bei den beiden westlichen als auch dem östlichen Grundstück möglich. Bei den 3 mittleren Grundstücken wäre der Schluff im Rigolen Bereich bis zu gut versickerungsfähigen Sandschichten durch Sand zu ersetzen. (ca. 5 m) Aufgrund der günstigen kf Werte an der westlichen Grundstücksseite bietet sich hier eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers an.“* Demgemäß wird eine ca. 56 m³ große und naturnahe Versickerungsmulde im Nordwesten der privaten Grünfläche, außerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche geplant. Durch die Platzierung außerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche wird darauf geachtet, dass diese Mulde nicht in den Kronentraufbereichen der straßenseitigen Bäume liegt. Diese kann in einer maximalen Breite von 2 m von der Verkehrsfläche gesonderter Zweckbestimmung angelegt werden. Es ist insofern bereits auf Ebene der Bauleitplanung klar absehbar, dass die nach Landesrecht vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken umsetzbar und die Erschließung insofern gesichert ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. 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. Daher werden nicht nur die verordneten Überschwemmungsgebiete in die Planung eingestellt, sondern auch die nachfolgenden Aspekte.

In etwa 266 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes verläuft der Streekgraben in nördliche Richtung und mündet ca. 600 m nördlich des Plangebietes in den Grenzgraben Harrendorf-Lohe-Axstedt. Beide Gewässer liegen tiefer als das Plangebiet. Der Streekgraben liegt laut den Höhenlinien der Niedersächsischen Umweltkarten bei ca. 10,5 m NHN, der Grenzgraben liegt noch tiefer. Das Plangebiet liegt etwa zwischen 14,5 m und 13,5 m NHN. Entsprechend geht vom Gewässer keine Gefahr bei Starkregenereignissen auf das Plangebiet aus. Im Plangebiet selbst ist die Höhenlage relativ homogen, wobei das Gelände zur Straße (Südosten) hin und nach Nordwesten hin leicht (um ca. 0,5 m) abfällt. Nach Nordwesten befindet sich lediglich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche überschüssiges Oberflächenwasser abführen bzw. auf denen versickert werden kann. Im Süden soll eine naturnahe Versickerungsmulde angelegt werden, welche überschüssiges Oberflächenwasser, das bei Starkregenereignissen ggf. nicht schnell genug auf den Grundstücken versickert, aufnehmen kann und naturnah versickert. So bleibt der Wasserkreislauf erhalten und ein unkontrolliertes Abfließen von Oberflächenwasser kann vermieden werden. Die südwestlich angrenzende Bebauung liegt leicht höher zum Plangebiet, die östlich angrenzende Bebauung liegt auf derselben Höhe wie der nordöstliche Teil des Plangebietes. Zudem wird lediglich eine Versiegelung von maximal 45% ermöglicht. Entsprechend wird die Überflutungsgefahr angrenzender Bereiche bei Starkregenereignissen ebenfalls nicht signifikant erhöht. Abschließend ist darauf hinzuweisen,

dass der Ort Harrendorf weit (über 5 km in Richtung Westen / Drepte) von einem Risikogebiet für extreme Unwetterereignisse (seltener als ein 200-jähriges Regenereignis) entfernt liegt.

In der Ortschaft Harrendorf erfolgt die Beseitigung von Schmutzwasser über dezentrale Kleinkläranlagen. Entsprechende Anlagen sind im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Ein konkreter Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen.

9.4

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wird durch eine neu anzulegende Erschließungsstraße gesichert. Dies wurde im Zuge der vorliegenden Planung mit dem Landkreis Cuxhaven, genauer mit der Kreisstraßenmeisterei Dorum abgestimmt. Diese Erschließungsstraße verläuft parallel zu der Axstedter Straße und weist zwei Einmündungen auf. Dadurch wird sichergestellt, dass die neuen Anwohnerverkehre lediglich an zwei Stellen auf die Axstedter Straße fahren können. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 4 m festgesetzt und weist an beiden Enden jeweils an beiden Seiten eine 0,5 m große Aufweitung aus. Durch die Form der Erschließungsstraße können auch Entsorgungsfahrzeuge diesen Bereich erreichen, ohne zurückstoßen zu müssen.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, sind die Festsetzungen, die einen gewissen Entwicklungsrahmen vorgeben sowie der Zuschnitt des Baugebietes. Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit nur einem Vollgeschoss zulässig. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Ideenskizze, kann von sechs Grundstücken im Plangebiet ausgegangen werden. Infolgedessen sind maximal zwölf Wohneinheiten im Plangebiet anzunehmen.

Im Zuge der Inanspruchnahme bzw. Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage innerhalb dörflicher Strukturen wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes von weniger als zwölf Wohneinheiten ausgegangen. Insofern handelt es sich bei der nachfolgenden Verkehrsermittlung lediglich um eine Prognose.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von ca. 24 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff² in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt etwa 85 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage in der Ortschaft Harrendorf, in der nur wenig Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist, und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre (aus und zu dem Plangebiet) bei 60 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 68 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre (aus dem Plangebiet) entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von rund 5 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein untergeordneter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine

² Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der bestehenden Kreisstraße ist nicht zu erwarten.

Es wird abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich um eine Prognose mit angegebenen Schätzwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann.

Vom Vertreter der Kreisstraßenmeisterei Dorum wurde bei einem Vorort-Termin geäußert, dass eine geschotterte Fahrbahn für die Erschließungsstraße genügt.

Insgesamt werden die Belange des Verkehrs nicht negativ berührt.

9.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

9.6 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, an im Bestand vorhandenen Straßen, ist die Erschließung des Plangebietes bereits gesichert. Insofern können die neuen Baugrundstücke an diese bestehenden Leitungen bzw. an das Ver- und Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Es werden keine Abfälle erzeugt, die nicht über die kommunale Abfallentsorgung abgeführt werden können.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Kleinkläranlage durch den Grundstückseigentümer herzustellen.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 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.

Archäologische Denkmalpflege

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 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.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

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

Bauverbotszone entlang der K 46

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 46 "Axstedter Straße" 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 sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

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

Bremen, den

instara

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

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

Die Begründung hat gemäß § 13b BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB vom
bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Anlage 1: Bodenuntersuchung Hagen Harrendorf Axstedter Str 2 am 15.07.2020, Ingenieurbüro Jörg Schwitzgebel, Hipstedt, Stand: 15.07.2020