

Kurzbegründung zur

73. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sonderbaufläche Erholung / Freizeit Ortsteil Rechtenfleth“

Gemeinde Hagen im Bremischen

- Vorentwurf - (Stand 02.08.2023)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | PLANUNTERLAGE | 3 |
| 3. | ÄNDERUNGSBEREICH | 3 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 4 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 9 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 10 |
| 4.4 | Informelle Planungen (Landschaftsökologisches / Freiraumplanerisches Konzept) | 10 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 11 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 12 |
| 7. | INHALT DER FNP-ÄNDERUNG | 12 |
| 8. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE | 12 |
| 8.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege | 12 |
| 8.2 | Wasserwirtschaft | 13 |
| 8.3 | Verkehrliche Belange | 14 |
| 8.4 | Wirtschaft | 14 |
| 8.5 | Freizeit / Erholung / Tourismus | 14 |
| 8.6 | Immissionsschutz | 14 |
| 8.7 | Ver- und Entsorgung | 14 |
| Anhang | Artenschutzrechtliche Prüfung - 73. Änderung des F-Planes „Sondergebiet Erholung / Freizeit“ OT Rechtenfleth (Christina Krummel, Loxstedt-Donnern, 08.07.2023) | |

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Gemeindeausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer von der Behörde für Geoinformation, Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wesermünde zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Gemeinde Hagen im Bremischen, nordöstlich der Ortschaft Rechtenfleth und nördlich sowie südlich an der Zufahrtsstraße „Zwischen-deichsweg“ am Inkersfleth. Das Plangebiet umfasst etwa 1,26 ha. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

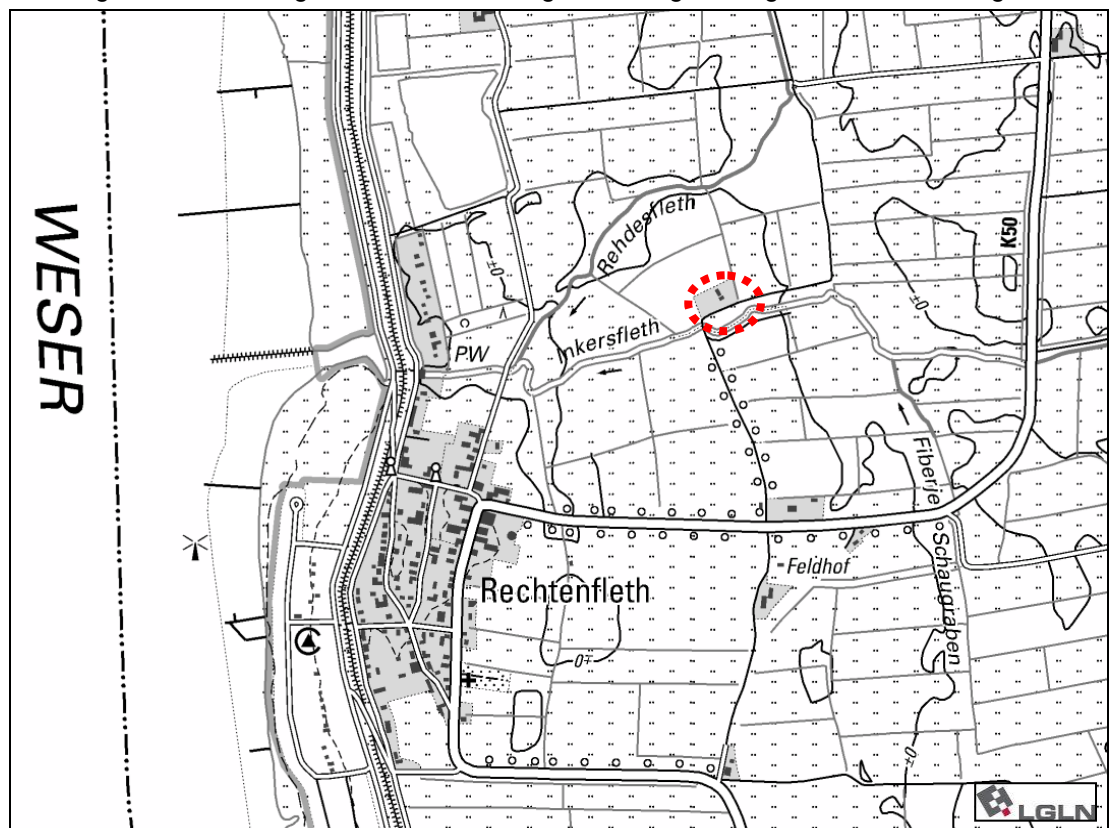


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs rot gestrichelt markiert

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der 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) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Hagen im Bremischen und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) 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.“

⇒ Laut der Niedersächsischen Umweltkarten sind in näherer Umgebung vom Plangebiet keine Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Überschwemmungs- und Risikogebiet liegt über 10 km vom Plangebiet entfernt, südlich der Gemeinde Uthlede im Bereich des Uthleder Fleths. Da die Gemeinde Uthlede samt Bebauungen etc. noch zwischen dem Risiko- und dem vorliegenden Plangebiet liegen, wird keine Gefahr von Hochwasserereignissen o.ä. im Plangebiet gesehen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) 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.“

⇒ Das Inkersfleth verläuft als Verbandsgewässer II. Ordnung durch das Plangebiet. Es entwässert über das Siel- und Schöpfwerk Rechtenfleth in die Weser. Das Plangebiet liegt zwar etwas höher als die umliegenden Flächen, welche bei extremen Starkregenereignissen zunächst überflutet werden, jedoch kann keine Garantie gegeben werden, dass bei Starkregenereignissen das Fleth nicht über die Ufer tritt. Somit kann ein Überfluten der Flächen des Plangebietes bei Extremwetterlagen nicht ausgeschlossen werden. Dies wäre beispielsweise bei einem starken Tidenhub der Weser, welcher die Schließung der Siele bedeutet und bei gleichzeitig extremem Starkregen der Fall. So dann staut sich das Regenwasser ins Landesinnere zurück und das Plangebiet würde überflutet werden. Da jedoch die umliegenden Bereiche großflächig und flach sind, wird der Wasserstand im Fleth langsam steigen und die Personen vor Ort können sich in den Bereich der Hofstelle innerhalb des Plangebietes retten, welche historisch leicht erhöht auf etwa 1 m über NN gebaut ist. Somit ist eine Gefahr für Leib und Leben

durch die sehr selten erwartbare Kombination beider Extremwetterlagen ausgeschlossen. Die Weser liegt mit etwa 750 m Luftlinie relativ nah am Plangebiet. Von dort sind es weniger als 20 km bis zur Mündung der Weser in die Nordsee. Bei starker Sturmflut bestünde somit die Gefahr, dass sich Meerwasser über die Weser bis ins Landesinnere drücken könnte. Da jedoch entlang der Weser sehr aktiver Küsten- und Deichschutz betrieben wird sowie ferner zwischen dem Plangebiet und der Weser die Ortschaft Rechtenfleth samt Wohnbebauung liegt, werden auf Basis der Niedersächsischen Umweltkarten in diesem Fall keine Auswirkungen auf das Plangebiet durch eindringendes Meerwasser erwartet.

Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben. Die Ziele der Landesraumordnung sind im Folgenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

1.1 Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

„Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 08 „Touristische Einrichtungen [...] sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung

3.2.3.01 „Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden.“

„Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sollen für diese Nutzung erschlossen werden.“

„Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.“

Durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht die Gemeinde Hagen im Bremischen die touristische Fortentwicklung und Diversifizierung des bestehenden Angebots des Ortsteils Rechtenfleth. Dies geschieht anhand der Ausweisung einer Sonderbaufläche auf dem Grundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Durch dessen Lage in attraktiver Landschaft kann die Hofstelle als regionaltypisches Kulturgut für die Bevölkerung geöffnet und erlebbar gemacht werden. Die natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet, wie Hofstellen-Gehölze und Inkersfleth ermöglichen kleinere und in sich geschlossene Areale für einzelne Nutzungsgruppen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass eher Gäste dieses Ferienangebot nutzen, die Ruhe und Abgeschiedenheit suchen. So kann die vorliegende Planung als touristische Entwicklung eines „sanften Naturtourismus“ eingeordnet werden, welche die landschaftsbezogene Erholungsnutzung nutzt und das Tourismusangebot der Ortschaft Rechtenfleth komplettiert.

Dies wird anhand der Ausweisung des Plangebietes als Sonderbaufläche Erholung und Freizeit umgesetzt. Im Bestandsgebäude soll zur Wohnnutzung noch zusätzlich die Möglichkeit zur An-

lage von Ferienwohnungen geschaffen werden. Zudem sollen im Gartenbereich Flächen für ergänzende Freizeitaktivitäten planungsrechtlich vorbereitet werden. Im südlichen Bereich des Hofstellen-Gehölz, nördlich des Inkersflethes, ist das Aufstellen von mobilen und autarken Ferienunterkünften geplant. So kann die attraktive Lagegunst des Plangebietes die touristische Entwicklung der Gemeinde Hagen im Bremischen schonend fortentwickeln. Den obenstehenden Zielvorgaben wird in hohem Maße entsprochen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2017 (RROP) des Landkreises Cuxhaven** enthält nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP Landkreis Cuxhaven von 2012 ist dem Plangebiet selbst keine Funktion zugewiesen. Alle angrenzenden Flächen sind als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* definiert. Dies rührt aus der vormals landwirtschaftlichen Funktion der ehemaligen Hofstelle und angrenzender Ackerflächen. Die Landwirtschaftsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert und bleiben in ihrer Funktion uneingeschränkt bestehen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft*, so wie es für die gesamte wesernahe Deichregion des Landkreises Cuxhaven von etwa Nordenham bis Wurthfleth der Fall ist (s. Abb. 2). Dies betont die zukünftige Funktion der vorliegenden Planung zur touristischen Entwicklung des Ortsteils Rechtenfleth in attraktiver Natur, sodass zukünftig mehr Personen die landschaftsbezogene Erholungsfunktion wahrnehmen dürfen. Da durch die vorliegende Planung eine schonende und naturnahe Tourismusform ohne massiven baulichen Aufwand angestrebt wird, wird zwischen den bestehenden sowie der zukünftigen Nutzung kein Konfliktpotenzial gesehen.

Östlich und südlich des Plangebietes ist mit einer roten Signatur die Kreisstraße „Zur Niederweserbahn“ (K 50) als ein *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Sie ist vom Plangebiet in etwa 500 m über dessen Zufahrtsstraße „Zwischendeichsweg“ zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung des Plangebietes zur Ortschaft Rechtenfleth sowie der nördlich folgenden Ortschaft Wersabe. Jenseits der K 50 erstreckt sich bis zur Bundesautobahn 27, welche mit einer roten Signatur als *Vorranggebiet Autobahn* dargestellt ist, ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft*. Aufgrund der Entfernung zwischen den beiden Vorranggebieten und dem Plangebiet, sind keine Zielkonflikte zu erwarten. Der Siedlungsbereich der Ortschaft Rechtenfleth liegt in etwa 630 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet und ist als *Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus und Erholung* ausgewiesen. Diese Funktionszuweisung entspricht dem Anliegen des vorliegenden Planvorhabens.

Des Weiteren ist westlich des Änderungsbereiches sowie westlich der Ortschaft Rechtenfleth die Weser mit mehreren sich überlagernden Flächenbestimmungen dargestellt. Im gesamten Bereich des RROP ist sie aus Naturschutzgründen als *Vorranggebiet Natura 2000* und *Vorranggebiet Natur und Landschaft* sowie als *Vorranggebiet Schifffahrt* mit einem *Vorranggebiet Sportboothafen* sowie dem Deichverlauf als *Vorranggebiet Deich* abgebildet. Diese Funktionen werden durch die Entfernung von über 700 m zum vorliegenden Plangebiet nicht negativ beeinträchtigt. Hingegen bestärken sie sich gegenseitig und untermauern die landschaftsbezogene Erholungsfunktion und die touristische Attraktivität des Standortes. Ferner ist nördlich des Plangebietes in etwa 1,7 km Entfernung die Drepte als Nebenfluss der Unterweser dargestellt. Auch hier überlagern sich Festlegungen des RROP, wie das *Vorranggebiet Natura*

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden.“

2000 mit linearer Ausprägung und das Vorranggebiet Natur und Landschaft. Sie sind ebenfalls zu weit vom Plangebiet entfernt als, dass Konfliktpotenziale zu erwarten sind.

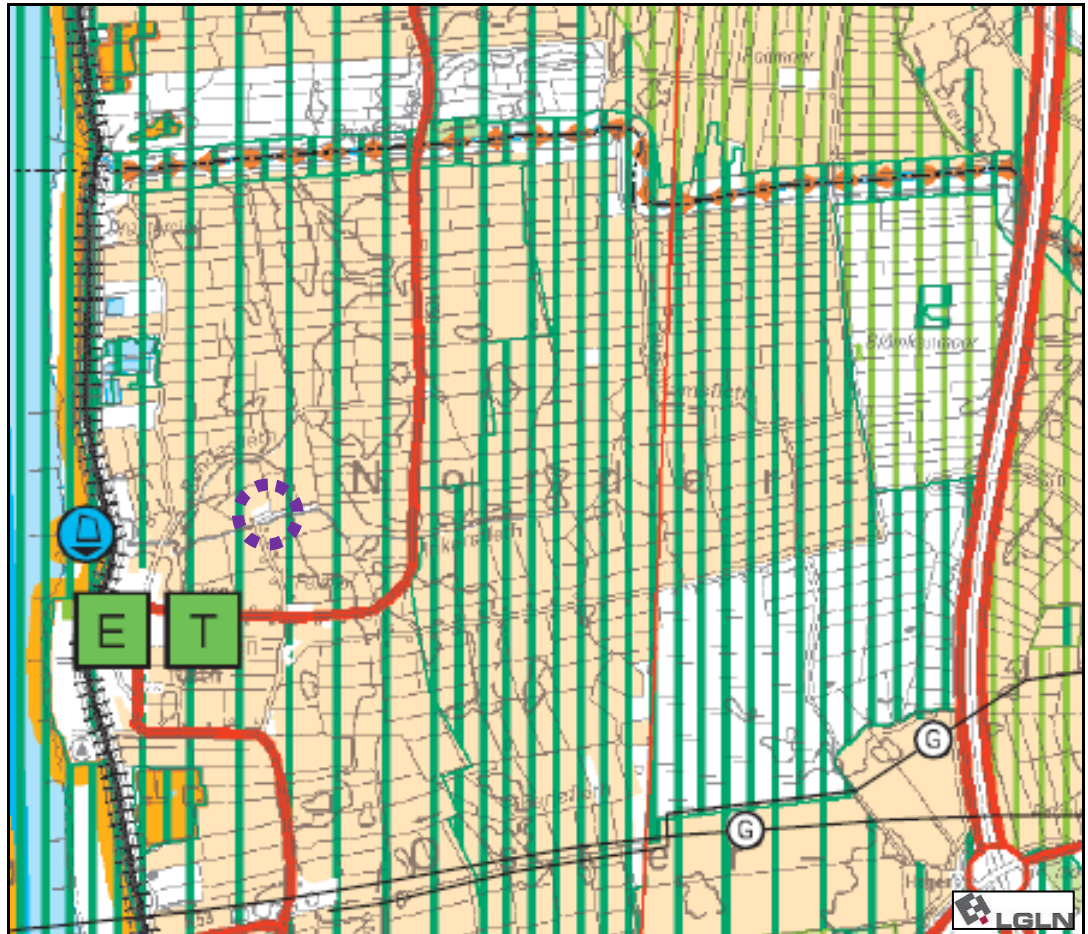


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP Landkreis Cuxhaven (Plangebiet lila markiert)

Dem Textteil des RROP 2012 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche folgende Ausweisungen und Festlegungen enthalten, die für die folgende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind dabei im Folgenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild:

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 07 „Die Standortvorteile des Landkreises Cuxhaven durch seine Lagegunst zu wasserseitigen überregionalen Verkehrswegen [...] und die hohe Landschafts- und Lebensqualität mit der Lage an der Nordsee sind für die wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen. Die wirtschaftliche Entwicklung ist auf diese Standortvorteile auszurichten.“

Integrierte Entwicklung in der Küstenzone

1.4 01 „Die Küstenzone ist nachhaltig zu entwickeln. Nutzungskonflikte in der Planung sollen vermieden und bestehende Nutzungskonflikte minimiert werden. Die Küste ist vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust zu schützen und Einklang mit ökologischen und ökonomischen Belangen zu entwickeln.“

Natur und Landschaft

3.1.2 01 „Die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sollen als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung dauerhaft gesichert werden. [...]“

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 Planung und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete vollständig in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

⇒ Im vorliegenden Fall wird eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mitsamt Hofstellengehölz als regionaltypisches Kulturgut in relativer Küstennähe touristisch erschlossen und somit für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Hierbei kommt der hohen Landschafts- und Lebensqualität sowie der relativen Wesernähe eine besondere Bedeutung zu, welche die landschaftliche Erholungsfunktion ausbaut. Somit forciert die Planung die Entwicklung eines regionaltypischen und „sanften Natur-Tourismus“. Die Funktion des *Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft* wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt, hingegen wird dessen landschaftlicher Reichtum durch die vorliegende Planung für die Bevölkerung nutz- und erlebbar gemacht.

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 Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. [...]“*

3.2.1.1 04 *„[...] Zusätzliche Einkommensmöglichkeiten sollen u.a. durch Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und durch Dienstleistungen für Erholung und Fremdenverkehr sowie die Kulturlandschaftspflege geschaffen werden [...]“*

Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.2.3 01 *„Den Schwerpunkt der touristischen Entwicklung im Landkreis Cuxhaven bilden Aktiv- und Gesundheitsreisen in Verbindung mit dem Naturerlebnis sowie die Erlebbarkeit der Kulturhistorie. Die Aktivitäten bzgl. des barrierefreien Tourismus sind fortzuführen“*

3.2.3 03 *„Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen sollen für diese Nutzung erschlossen werden. Soweit mit dem jeweiligen Schutzzweck vereinbar, soll eine Zugänglichkeit auch in den nach naturschutzrecht geschützten Gebieten [...] gewährleistet werden, damit diese Gebiete für das Naturerleben und die Vermittlung umweltbezogener Informationen an die Öffentlichkeit genutzt werden können.“*

3.2.3 05 *„In den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sind Vorhaben zur Verbesserung der gastronomischen und touristischen Infrastruktur besonders zu fördern.“*

⇒ Die Ortschaft Rechtenfleth ist im gültigen RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dargestellt, dem das Plangebiet administrativ zugeordnet ist. Somit kommt die vorliegende Planung diesen Entwicklungsaufgaben nach. Sie erweitert das touristische Angebot Rechtenfleths dahingehend, dass durch das Planvorhaben kleineren und individuelleren Gruppen eine abgeschiedene Unterkunft in der Natur ermöglicht wird. Es wird eine Zielgruppe angesprochen, welcher der große Campingplatz mit Dauercamper*innen an der vielbefahrenen Wasserstraße möglicherweise zu belebt ist. Damit einhergehend baut die vorliegende Planung auf den Planungsgrundsatz auf, dass die landschaftsbezogene Erholung entwickelt werden soll. Dies wird damit begründet, dass eine sehr sukzessive Form der touristischen Entwicklung ermöglicht wird. Die ehemalige Hofstelle bietet durch ihre natürlichen Gegebenheiten, wie dem Bestandsgebäuden, Hofstellen-Gehölz und dem Fleth verschiedene in

sich geschlossene Areale für kleinteilige Tourismusangebote. Dies erfolgt anhand der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Anlage von Ferienwohnungen im Bereich des Wohnhauses der ehemaligen Hofstelle sowie einem unbefestigten Stellplatz für autarke und mobile Ferienunterkünfte. Sie sollen in naturdominierter Lage zwischen Baumbestand und Inkersfleth im südlichen Teil des Plangebietes mit Blick in die freie Landschaft aufgestellt werden. Zudem ist im nördlichen Teil des Plangebietes die Anlage von Sport und Freizeitmöglichkeiten zur aktiven Betätigung im Gartenbereich des Bestandsgebäudes für die zukünftigen Gäste geplant. Aufgrund dessen entspricht die vorliegende Planung allen zuvor genannten Ausweisungen und Festlegungen des RROP.

Straßenverkehr

4.1.3 01 *„Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler und regionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; sie sind als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“*

⇒ Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die *Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung*, die Straße „Zur Niederweserbahn“ (Kreisstraße 50) nicht negativ beeinflusst. Hingegen wird sie sogar in ihrer Funktion bestärkt. Der durch die vorliegende Planung gering induzierte Ziel- und Quellverkehr kann mit ihrer Hilfe geregelt abfließen. Er kann die Kreisstraße über die Zufahrtsstraße „Zwischendeichsweg“ erreichen.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche als *Flächen für Landwirtschaft* dargestellt, wie es aus dem nachfolgenden Ausschnitt der Planzeichnung ersichtlich ist. Darüber hinaus wird die Aussage getroffen, dass für das Plangebiet keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist. Dies ist ersichtlich aus der Darstellung der Pflanzenkläranlage als bauliche Anlage im südlichen Bereich des Hofstellengehölz.

Des Weiteren sind folgende Darstellungen im vorliegenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes vorzufinden. Südlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, die durch ihre Entfernung zum Plangebiet keine Beeinträchtigungen erfährt. Weiter südlich des „Zwischendeichsweg“ ist eine Umgrenzung von wichtigen Bereichen des Bodendenkmalschutzes in rot umrandet vorzufinden. Südlich davon sind Winterstellplätze für Wohnwagen dargestellt, welche den touristischen Entwicklungsfokus der Ortschaft Rechtenfleth in Plangebietsnähe bestätigen.

Die Kreisstraße 50 „Zur Niederweserbahn“ südlich des Plangebietes ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße in gelb vorzufinden. Im Siedlungsbereich des Ortsteils Rechtenfleth sind Dorfgebiete, Wohnbauflächen und Kleinsiedlungsgebiete festgelegt. Jenseits dessen ist an der Weser eine Sonderbaufläche Campingplatz verzeichnet, welche die Fläche des Campingplatzes „Weserhenne“ umfasst. Alle genannten Nutzungen erfahren durch die vorliegende Bauleitplanung keine negative Beeinträchtigung.

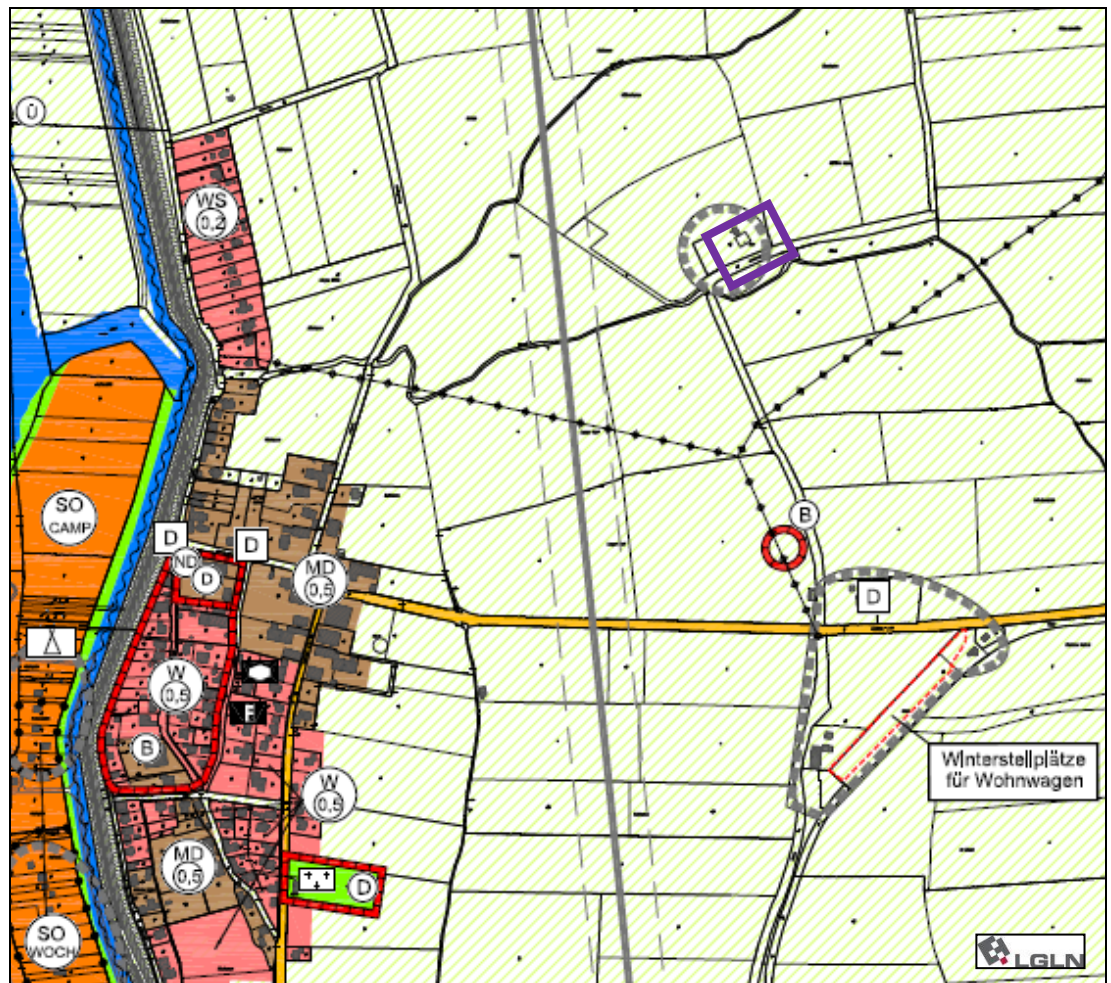


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Plangebiet lila markiert)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein verbindlicher Bebauungsplan. Auch in direkter Nähe zur vorliegenden Planung sind keine Bebauungspläne vorhanden.

4.4 Informelle Planungen (Landschaftsökologisches / Freiraumplanerisches Konzept)

Im sachlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung liegt das Landschaftsökologische / Freiraumplanerische Konzept der ehemaligen Samtgemeinde Hagen aus dem Jahre 2009 vor. Es wurde für ein größeres Gebiet zwischen der Autobahn 27 und den Ortschaften Driftsethe, Kassebruch und Hagen entwickelt, um bestehende Freizeitangebote zu vernetzen und neue touristische sowie Naherholungsattraktionen zu schaffen. Das geplante Erlebnisangebot soll das Verständnis für die Natur- und Kulturlandschaft fördern und zu einer nachhaltigen Nutzung der Landschaft und zur Entwicklung eines sanften Naturtourismus als zentrales Entwicklungsziel der Gemeinde beitragen. Darüber hinaus soll es den Erhalt der besonderen landschaftlichen Attraktionen fördern und so die Attraktivität des Gebietes langfristig wahren sowie zur Vernetzung bestehender Freizeitangebote beitragen. Dabei soll dem Konzept Wachstumsmöglichkeiten geboten werden, indem es unter der Prämisse der erläuterten Zielverfolgung zukünftig über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken kann.

Die vorliegende Bauleitplanung ist nicht direkt von dem Landschaftsökologischen / Freiraumplanerischen Konzeptes betroffen, sondern steht damit in sachlich-funktionalem Zusammenhang. Dieser funktionale Zusammenhang basiert darauf, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Gemeinde eine naturnahe Entwicklung eines sanften Tourismus vorbereiten

kann. Dieser sanfte Naturtourismus baut auf die Erholungsfunktion der reizvollen Landschaft samt seiner Marsch- und Geestbereiche auf, welche anhand der o.g. Rad-, Reit- und Wanderwege erlebbar gemacht wird. Die bislang geplanten und zum Teil schon umgesetzten Maßnahmen zum Freiraumkonzept beziehen sich bislang vorzugsweise auf die Geestbereiche der Gemeinde, wie beispielsweise die „Schatzgrube Weißenberg“, welche etwa 5 km von dem Plangebiet entfernt liegt. Durch die vorliegende Planung kann eine Maßnahme zum Konzept hinzugefügt werden, welche sich auf den durch Marsch dominierten Landschaftsraum fokussiert. Dort forciert die vorliegende Bauleitplanung die angestrebte sanfte Naturtourismusform, sodass sie die vorhandenen Tourismusstrukturen komplettiert. Die durch die vorliegende Planung vorbereitete Aufstellung einzelner mobiler und vollkommen autarker Freizeitunterkünfte richtet sich durch dessen naturdominierter Lage zwischen Fleth und Obstbaumbestand bewusst an junge Familien und Ruhesuchende Kleingruppen, die die Zielgruppe des touristischen Angebots mit Bildungsauftrag des „Geocachings“ darstellen und somit dessen Funktion ausbauen.

In der Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung heißt es: „Das geplante Freizeitprojekt stellt zwar auf einzelne ‚Landschaftsschätze‘ ab, dennoch ist der Charakter der gesamten Landschaft im Plangebiet wichtigste Voraussetzung für die Erlebnisqualität des Angebotes.“ Dies formuliert den Bedarf, dass auch in den Marschbereichen des Freiraumkonzeptes Maßnahmen nach den formulierten Zielen des Konzeptes entwickelt werden. Die vorliegende Planung trägt somit zur Zielerreichung des Konzeptes bei. Überdies kann durch den Erhalt der ehemaligen Hofstelle samt ihrer über die Jahre gewachsenen natürlichen Strukturen und Baumbestände im Plangebiet positiv Einfluss auf das Landschaftsbild der Umgebung genommen werden und somit beispielsweise die Maßnahmen der Landschaftsschutzsuche unterstützt werden. So können die vorliegende Bauleitplanung und das Landschaftsökologische / Freiraumplanerische Konzept eine Symbiose eingehen, indem sie ihre Funktionen gegenseitig bestärken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde der Ansicht, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Landschaftsökologischen / Freiraumplanerischen Konzept vereinbar ist und beide Planungen voneinander profitieren.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle samt zugehörigen Freiflächen und Hofstellengehölze am Inkersfleth. Es liegt nordöstlich der Zufahrtsstraße „Zwischendeichsweg“ im Außenbereich der Ortschaft Rechtenfleth etwa 580 m vom nordöstlichen Bebauungsrand entfernt. Die Region an der Unterweser ist geprägt vom eingedeichten, flachen Marschland und den zahlreichen Entwässerungsgräben, den sogenannten Flethen, wie er sich auch südlich des Plangebiets erstreckt. Die nächste Bebauungen in der Nachbarschaft des Plangebietes ist eine 440 m entfernte Hofstelle, welche ebenfalls an der Zufahrtsstraße „Zwischendeichsweg“ liegt. Auch sie verfügt über ausgeprägtes Hofstellengehölz.

In der Ortschaft Rechtenfleth, welche dem Plangebiet am nächsten liegt, sind Versorgungseinrichtungen insbesondere mit touristischer Ausrichtung vorzufinden. Dazu zählt regionaltypische Gastronomie und der ortsbilddominierende Campingplatz „Weserhenne“ der Weser zugewandt. Dort sind Einrichtungen wie ein Spielplatz und kleinere Sehenswürdigkeiten angesiedelt. Die eigentliche Versorgungsinfrastruktur ist im Hauptort Hagen im Bremischen vorzufinden mit Supermärkten, Apotheken und Arztpraxen sowie Schulen. Die Notfallinfrastruktur ist durch die Freiwillige Feuerwehr im Nachbarort Sandstedt sicher gestellt. Dort sind auch Sporteinrichtungen, eine Kirchengemeinde und Einzelhandelsgeschäfte wie Bäckereien und Fleischereien angesiedelt, welche allesamt von der vorliegenden Bauleitplanung profitieren können.

Im nördlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle prägt der alte Baumbestand aus Eichen, im südlichen Bereich der Inkersfleth und der Obstbaumbestand den Platz. Dort ist eine Pflanzenkläranlage zur Schmutzwasserbeseitigung des Wohnhauses als bauliche Anlage gemäß

förmlicher Erlaubnis (Az.: 662401-060098 vom 27.11.1991) des Tiefbauamtes des Landkreises bereits zwischen dem Gehölzbestand vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die historische Zufahrt über den Fleth. Nördlich führt die Zufahrtsstraße am Plangebiet weiter, jedoch ist sie dort nicht mehr ausgebaut bzw. asphaltiert.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Hagen im Bremischen beabsichtigt die planungsrechtliche Grundlage für eine Sonderbaufläche Erholung und Freizeit zu schaffen. Dadurch wird die touristische Entwicklung des Plangebietes auf einer ehemaligen Hofstelle ermöglicht, deren Erscheinung mittlerweile deutlich überprägt ist im Sinne einer Wohnnutzung und dementsprechend derzeit noch auf privates Wohnen beschränkt ist. Die Gemeinde forciert die Diversifizierung ihres touristischen Angebotes anhand der beabsichtigten kleinteiligen, schonenden und naturnahen Tourismusform. Diese kann die gemeindliche Funktion der landschaftsbezogenen Erholung und Freizeitgestaltung langfristig ausbauen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der tradierte Bereich der historischen Hofstelle im nördlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich für die Anlage von Ferienwohnungen in den Bestandgebäuden touristisch vorbereitet werden. Durch die Schaffung der Grundlage zur Aufstellung von mobilen und vollständig autarken Ferienunterkünften im Süden des Plangebietes kann die Tourismusfunktion moderat fortentwickelt werden. Zudem sollen Anlagen zur sportlichen Freizeitgestaltung im nördlichen Gartenbereich ermöglicht werden. Die vorliegende Planung bietet dem Ortsteil Rechtenfleth die Möglichkeit zur Diversifikation des touristischen Angebots hin zu einem kleinteiligen und individuellen Naturtourismus in landschaftlich attraktiver Lage der ehemaligen Hofstelle.

Vorgesehen ist, das Plangebiet in zwei Bereiche aufzuteilen. Zum einen soll die bestehende Wohnnutzung im nördlichen Bereich des Wohnhauses durch die Anlage von Ferienwohnungen erweitert werden. Im angrenzenden Bereich des bestehenden Privatgartens sollen Flächen für ergänzende Freizeitaktivitäten zur aktiven Betätigung ermöglicht werden. Zum anderen soll im südlichen Teil des Plangebietes zwischen den alten Obstbaumbeständen und dem Inkersfleth die Anlage eines Stellplatzes für mobile Freizeitunterkünfte, wie vollständig autarke Bau- und Zirkuswagen ermöglichen werden. Dabei werden keine Versiegelungen vorgenommen. Somit können die Gäste sich in einzelne, etwas abgeschiedene und verschattete Stellplätze zurückziehen. Hier soll das bereits bestehende und funktionierende Miteinander von Gehölz und zugehöriger Tierwelt mit temporären und vereinzeltm Freizeit-Aufenthalt ermöglicht werden und somit natürliches Grün und Baumbestände zu erhalten.

7. INHALT DER FNP-ÄNDERUNG

Mit der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hagen im Bremischen soll eine Änderung der Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* in *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „Erholung / Freizeit“ erfolgen.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Bauleitplanung geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umwelt in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."* Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind die erheblichen Auswirkungen von Bauleitplanverfahren

auf Umwelt, Natur und Landschaft im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und im Umweltbericht darzustellen.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Präzise Aussagen zu potenziellen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen können nach Abschluss des Scoping-Verfahrens der Behörden getroffen werden, dessen Inhalt die Abfrage des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes ist und im Fortgang der Planung erfolgt.

Im Frühjahr 2023 (Mai – Juni) wurde als Grundlage für eine Artenschutzrechtlichen Prüfung, die Erfassung der im Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hagen im Bremischen vorkommenden relevanten Artengruppen durch die Biologin Christina Krummel durchgeführt². Während der insgesamt sieben Begehungen des Geländes wurden die vorkommenden Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten kartiert.

Avifaunistische Untersuchungen fanden entsprechend der Methodik nach Südbeck et al.³ an vier Terminen statt, wobei auch lediglich potentiell das Plangebiet nutzende Vogelarten berücksichtigt wurden. Insgesamt wird der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend des Artenschutzrechtlichen Gutachtens potentiell von 26 Vogelarten, welche allesamt stark an die vorhandenen Gehölzbestände gebunden sind, genutzt. Die Erfassung kommt zu dem Ergebnis, dass essentielle Brut- und Nahrungshabitate durch die vorliegende Planung jedoch nicht verloren gehen.

Fledermausvorkommen konnten während der zwei Erfassungstermine weder durch den Einsatz eines Fledermausdetektors (SSF Bat 3) noch durch die Untersuchung potentiell geeigneter Habitate durch Sichtprüfung und Endoskopkamera dokumentiert werden. Zudem würden ansässigen „Arten über einen Aktionsradius [...], der die Erschließung vom [...] Umfeld [und dort] vorhandenen Nahrungshabitaten von gleicher Qualität ermöglicht“ (Krummel, 2023), verfügen. Ferner nimmt das Planvorhaben für Fledermäuse „kein essentielles Nahrungshabitat in Anspruch“ (ebd.).

Insbesondere das Amphibienvorkommen bleibt von der vorliegenden Bauleitplanung unberührt, da ihre potentiellen Habitate (Gräben und Inkersfleth) erhalten werden und „Wanderungen durch das Vorhaben nicht unterbrochen werden“ (Krummel, 2023). Es liegen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Umsetzung des Planvorhabens vor, wenn, wie vorgesehen, keine Gehölzrodungen stattfinden, sich die Baumaßnahmen lediglich auf das Aufstellen von Zirkuswagen (oder ähnliche mobile Vehikel) beschränken und die Gräben erhalten bleiben.

Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend des Artenschutzrechtlichen Gutachtens nicht erforderlich.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft sind insofern betroffen, als dass das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß zu beseitigen ist und nicht den Inkersfleth als nächste Wasserfläche beeinträchtigt.

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer*innen 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. Die Entwässerung der momentan versiegelten Bereiche erfolgt über eine Versi-

² Krummel, 2023: Artenschutzrechtliche Prüfung – 73. Änderung des F-Planes „Sondergebiet Erholung / Freizeit“ OT Rechtenfleth

³ Südbeck et al., 2012: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

ckerung vor Ort. Weitere Befestigungen oder Versiegelungen sind durch die vorliegende Planung nicht geplant.

8.3 Verkehrliche Belange

Durch die Lage des Plangebietes an der Zufahrtsstraße „Zwischendeichsweg“ besteht bereits eine Anbindung an das örtliche Straßenverkehrsnetz. Über dessen Anbindung an die Kreisstraße 50 (Zur Niederweserbahn) ist das Plangebiet darüber hinaus an das regionale Straßenverkehrsnetz zur Ortschaft Rechtenfleth in südlicher Richtung und Dreptersiel in nördlicher Richtung angeschlossen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung ein relevanter Anstieg der Verkehrsmengen ausgelöst wird. Das Verkehrsaufkommen wird auch zukünftig über die vorhandene Erschließungsstraße abgearbeitet werden können.

8.4 Wirtschaft

Die Ermöglichung einer touristischen Entwicklung durch die vorliegende Planung ist in Bezug auf die wirtschaftlichen Belange positiv zu sehen. Der Tourismus ist für den Ortsteil Rechtenfleth ohnehin schon die tragende Säule hinsichtlich der Standort- und Wirtschaftsentwicklung. Mit dem Ausbau und der Diversifikation des touristischen Angebots durch die vorliegende Planung werden Arbeitsplätze in der Gemeinde gesichert bzw. geschaffen. Über die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen und dem Einzelhandel durch die Erholungsgäste profitiert die nähere Umgebung ebenfalls von einer gut besuchten Freizeiteinrichtung.

8.5 Freizeit / Erholung / Tourismus

Durch das vorliegende Planverfahren werden die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus positiv berührt. Die Gemeinde beabsichtigt die planungsrechtliche Vorbereitung einer touristischen Entwicklung in dem Plangebiet zur Anlage von Ferienwohnungen, begleitenden Freizeitanlagen im Gartenbereich und einer Fläche zum Aufstellen von Bau- / Campingwagen. Anhand dessen tragen zur langfristigen Sicherung einer für die Belange der Freizeit, Erholung und Tourismus bedeutsamen Einrichtung bei. Das vielseitige touristische Angebot der Region wird durch die vorliegende Planung sinnvoll und moderat ergänzt. Somit sind damit positive Auswirkungen auf die Belange von Freizeit und Erholung zu erwarten.

8.6 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden von der vorliegenden Planung dahingehend berührt, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet heranreichen. Von ihnen können im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, welche im ländlich geprägten Raum als ortstypisch hinzunehmen sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Immissionsbelastung aus der „regulären“ Landwirtschaft auf Flächen, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, hinzunehmen sind bzw. keine städtebauliche Konfliktlage begründen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt werden.

8.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Strom- und Wassernetz angeschlossen. Die Entsorgung anfallender Abwässer erfolgt derzeit über eine hauseigene Pflanzenkläranlage mit einer Vor- und Nachreinigungsstufe. Im Falle einer erforderlichen Erweiterung bei Zunahme der Gästezahlen, ist eine Ertüchtigung der Leistungsfähigkeit der Bestandsanlage in Erwägung zu ziehen. Ein Anschluss an das zentrale Abwassersystem soll aus Kostengründen nicht erfolgen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Hagen im Bremischen ausgearbeitet:

Bremen, den 02.08.2023

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

Hagen im Bremischen, den

.....
(Andreas Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis in Form einer öffentlichen Auslage der Planunterlagen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hagen im Bremischen, den

.....
(Andreas Wittenberg)
Bürgermeister

Anhang Artenschutzrechtliche Prüfung - 73. Änderung des F-Planes „Sondergebiet Erholung / Freizeit“ OT Rechtenfleth (Christina Krummel, Loxstedt-Donnern, 08.07.2023)