Begründung zur

83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich:

Erweiterung Gewerbegebiet Döhrenacker (Süd)

Gemeinde Hagen im Bremischen

OT Hagen im Bremischen

– Vorentwurf – Stand: 14.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG 3

2. PLANUNTERLAGE 3

3. ÄNDERUNGSBEREICH 3

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN 4

4.1 Raumordnerische Vorgaben 4
4.1.1 Länderübergreifender Hochwasserschutz 4
4.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 (Stand 2022) 5
4.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) 2012 8
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 14
4.3 Verbindliche Bauleitplanung 15

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 17

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 17

7. INHALT DER ÄNDERUNG 19

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 19

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, Artenschutz 19
8.2 Verkehr 19
8.3 Wirtschaft 20
8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus 20
8.5 Immissionsschutz 20
8.6 Ver- und Entsorgung 20
8.7 Landwirtschaft 20
8.8 Klimaschutz 21
8.9 Wasserwirtschaft 22
8.10 Trinkwassergewinnung 22
8.11 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge 22

9. UMWELTBERICHT 23

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Wesermünde zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Hagen im Bremischen und erstreckt sich im südöstlichen Randbereich der Ortschaft Hagen im Bremischen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von etwa 2,12 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 83. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

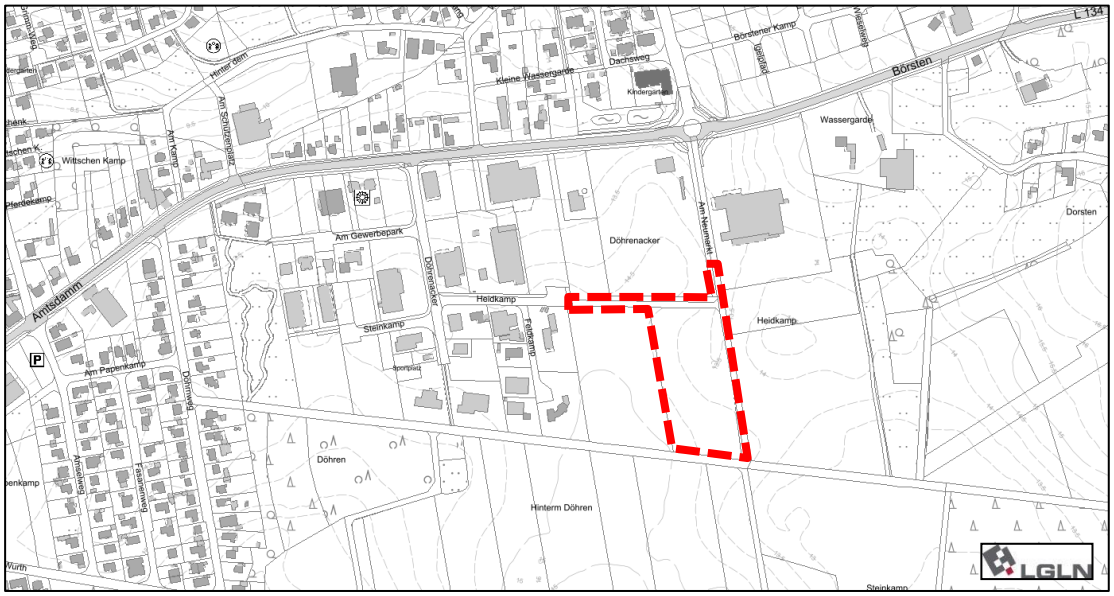

Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Plangebiet gekennzeichnet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP)** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 (RROP),** zuletzt geändert 2017, 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 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) zu entnehmen sind, wiedergegeben. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die ***Ziele*** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes.

4.1.1 Länderübergreifender Hochwasserschutz

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

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

I.1.1 ***„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“***

⇒ Im vorliegenden Planungsfall kann eine Gefährdungslage durch Hochwasser im Grundsatz ausgeschlossen werden. Den Fachkarten des Landes Niedersachsen (Umweltkarten-Niedersachsen) folgend existieren im räumlichen Umfeld weder Überschwemmungsgebiete noch sonstige Risikogebiete.

I.2.1 ***„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“***

⇒ Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine relevanten Fließ- oder Stillgewässer. Ein Eindringen von Meerwasser ist ausgeschlossen, selbst unter Berücksichtigung der südwestlich verlaufenden Weser, die etwa 10 km entfernt liegt. Zudem liegt das Plangebiet mit einer Höhe von etwa 14 m über NHN deutlich oberhalb des Überschwemmungsbereichs der Weser, sodass keine Hochwassergefährdung besteht.

Ausführungen zu etwaigen, durch Starkregen ausgelösten Hochwasserereignissen sind nachfolgend im Kapitel 8.8 „Wasserwirtschaft“ und Kapitel 8.9 „Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge“ zu entnehmen. Demnach kann ungeachtet der Lage des Plangebietes den Auswirkungen auch extremer Starkregenereignisse begegnet und Gefährdungen auf ein Minimum reduziert werden.

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

4.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 (Stand 2022)

In der zeichnerischen Darstellung des **Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (Stand 2022)** (LROP) in seiner derzeit rechtsgültigen Fassung werden für das Plangebiet folgende planerischen Zielsetzungen getroffen (siehe nachfolgende Abbildungen):

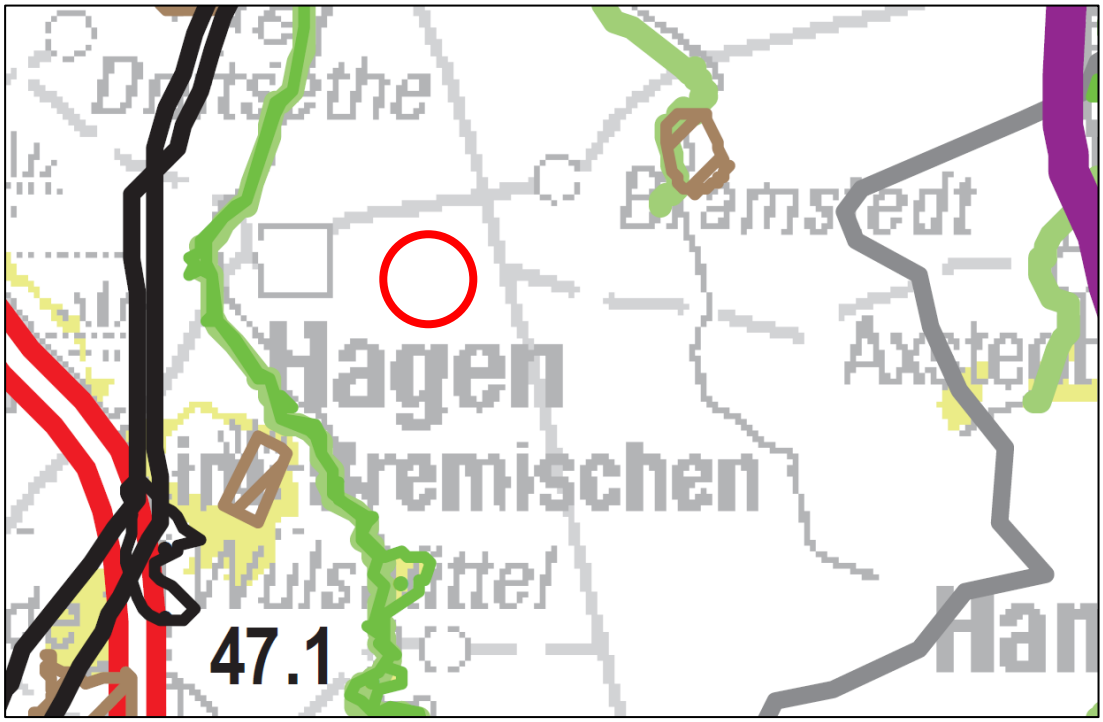

Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017 (Plangebiet gekennzeichnet)

Für den Bereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine expliziten Darstellungen in dem zeichnerischen Teil des **Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (Stand 2022)** (LROP) getroffen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** enthält in der zuletzt 2022 geänderten Fassung in seinem textlichen Teil folgende raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der gesamträumlichen Struktur des Landes, die für die vorliegende Planung relevant sind[1]:

Während Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben sind, die eingehalten werden müssen, sind Grundsätze der Raumordnung Aussagen zur Entwicklung, die bei den Ermessensentscheidungen bei der Ordnung und Sicherung des Raumes Beachtung finden sollen.

[1] Die Ziele des LROP sind **fett** gedruckt hervorgehoben.

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1.01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.*
Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. […].“*

1.1.05 *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standort-potenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“*

1.1.07 *„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wertvollen Beitrag leisten können.“*

⇒ Die geplante Gewerbeerweiterung stärkt die regionale Wirtschaft, indem sie bestehende Standortpotenziale nutzt, an vorhandene Gewerbeflächen anknüpft und neue Arbeitsplätze schafft. Sie trägt zur geordneten Siedlungsentwicklung bei, erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Region und fördert eine nachhaltige, innovative Regionalentwicklung.

3.1.1 ***Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz***

3.1.1 01 *„Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden.*

In den Regionalen Raumordnungsprogrammen sollen klimaökologisch bedeutsame Freiflächen gesichert und entwickelt werden. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen zu einer Verminderung des Ausmaßes der Folgen von Klimaänderungen beitragen.

Die Freiräume sind zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln. Die Funktionsvielfalt des landesweiten Freiraumverbundes ist zu sichern und zu entwickeln.“

3.1.1 02 ***„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.*** *Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen*

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.“*

⇒ Die Gewerbeerweiterung erfolgt flächensparend durch Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet, wodurch Zersiedelung vermieden und der Schutz

naturnaher Freiflächen gewahrt wird. Da keine Brach- oder Konversionsflächen verfügbar sind, erfolgt eine sorgfältige Abwägung zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und sparsamer Flächennutzung.

3.1.1 04 *„Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfallt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspreche; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, und Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“*

3.1.1 05 *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“*

⇒ Die Planung verfolgt das Ziel, eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, wobei im betrachteten Bereich keine Brach- oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Daher ist eine Neuausweisung erforderlich. Dabei wird jedoch darauf geachtet, den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen und eine kompakte, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicherzustellen. In diesem Rahmen bleibt die Planung mit den genannten Grundsätzen vereinbar.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 01 ***„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“***

3.1.2 03 ***„Planungen und Maßnahmen dürfen die Anbindung und die Funktionsfähigkeit der Querungshilfen der Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 nicht beeinträchtigen.“***

⇒ Die geplante Flächennutzung wird so gestaltet, dass bestehende ökologische Verbindungen erhalten bleiben und keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund entstehen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten des Biotopverbunds, sodass deren Funktionsfähigkeit und Anbindung nicht beeinträchtigt werden. Zudem werden keine für den Naturschutz relevanten Flächen, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder FFH-Gebiete, durch die Planung berührt. Daher besteht kein Konflikt mit den Zielen des Naturschutzes.

4.1.1 Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik

4.1.1 01 ***„Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, […].“***

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3 02 ***„Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen […].“***

⇒ Die nächstgelegene überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße im Sinne des LROP ist die Autobahn A27, die jedoch nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und im LROP gesondert als Autobahn gekennzeichnet wird. Die im Bereich des Plangebietes verlaufende Landesstraße wird im LROP nicht explizit als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße definiert. Dennoch gewährleistet die bestehende Verkehrsanbindung eine gute Erreichbarkeit und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, ohne die Ziele der Raumordnung zu beeinträchtigen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans orientiert sich an den zentralen Zielen des LROP und trägt somit zur nachhaltigen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung des Landes Niedersachsen bei.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Landes-Raumordnungsprogramms, somit ist der Bebauungsplan mit den Aussagen des LROP vereinbar.

Die vorstehenden Ziele und Grundsätze werden durch das RROP konkretisiert.

4.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) 2012

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cuxhaven (RROP 2012)** in seiner derzeit rechtsgültigen Fassung sind für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt (siehe nachfolgende Abbildung). Diese umfassen:

- **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (3.2.1.1.03),**
- **Vorranggebiet Trinkwasserversorgung (3.2.4.1.10)**

In der näheren Umgebung des Plangebiets, teilweise mit größerem Abstand, befinden sich weitere relevante Gebiete, darunter:

- Ortschaft Hagen im Bremischen als **Mittelzentrum (2.2.02)** nordwestlich,
- **Zentrales Siedlungsgebiet (2.2.03)** nordwestlich,
- **Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (2.1.06)** nordwestlich,
- **Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (2.1.08)** nordwestlich,
- **Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus (2.1.10)** nordwestlich,
- **Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung (2.1.11)** nordwestlich,
- L134 als **Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße (4.1.3.02)** nördlich,
- **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (3.1.2.08)** südöstlich

Diese räumlichen Zuordnungen verdeutlichen die Vielschichtigkeit der planungsrechtlichen Anforderungen und Konfliktpotenziale im Umfeld des Plangebiets.

Einige der Vorranggebiete befinden sich, wie der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen ist, weit außerhalb des Einflussbereichs des Plangebiets, sodass für diese kein Konfliktpotenzial gesehen wird. Andere Vorranggebiete liegen jedoch näher am Plangebiet und werden im Hinblick auf mögliche Wechselwirkungen genauer betrachtet.

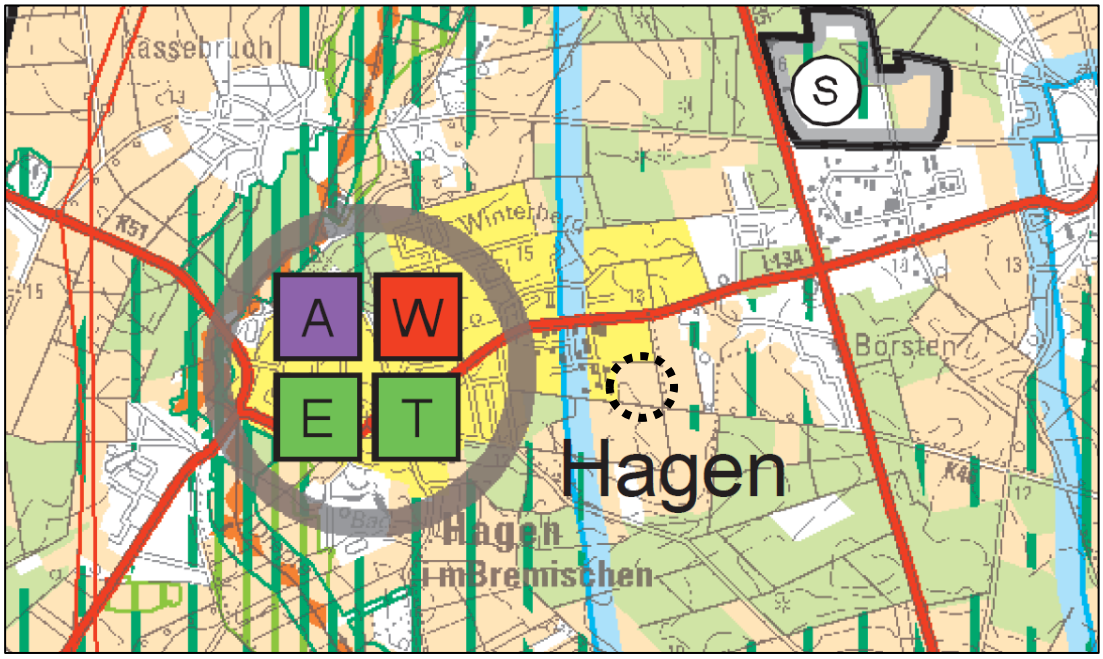

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven (Plangebiet gekennzeichnet)

Dem textlichen Teil des **RROP 2012** sind folgende Aussagen und Vorgaben, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, zu entnehmen (Fettdruck = Ziele der Raumordnung, Normaldruck = Grundsätze der Raumordnung):

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 „Raumordnung soll die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Landkreises schaffen.

Dabei ist vor allem anzustreben:

- *Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in den Siedlungsbereichen des Landkreises,*
- *Dauerhafter Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen im Kreisgebiet,*
- *Nutzung und Stärkung der im Landkreis vorhandenen Raumstrukturen und Entwicklungspotentiale,*
- *Sicherung und Weiterentwicklung der naturräumlichen, regionalen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Vielfalt,*
- *Förderung umwelt- und sozialvertraglicher, wirtschaftlicher und technologischer Entwicklung.“*

1.1.06 „Bei allen Entwicklungen und Planungen sind die Folgen für das Klima zu berücksichtigen. […].“

⇒ Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Gewerbefläche fördert die wirtschaftliche Entwicklung und nutzt vorhandene Raumstrukturen. Gleichzeitig wird durch gezielte Planungsmaßnahmen sichergestellt, dass der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewahrt bleibt. Dies erfolgt unter anderem durch die Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Minimierung des Flächenverbrauchs und eine umweltverträgliche Erschließung. Zudem werden klimarelevante Aspekte, wie die Reduzierung versiegelter Flächen, nachhaltige Entwässerungskonzepte und die Integration von Grünflächen, in die Planung einbezogen, um eine ressourcenschonende und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 02 *„Der Landkreis wird unverwechselbar durch das vielfältige Erscheinungsbild der Gemeinden geprägt. Die weitere Entwicklung der Dörfer hat sich unter dem Gesichtspunkt zu gestalten, dass historisch Gewachsenes möglichst bewahrt und gleichzeitig dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen und der demografischen Entwicklung Rechnung getragen wird. Notwendig sind deshalb auf die Situation der jeweiligen Gemeinde bezogene Konzeptionen und Maßnahmen. Als Instrument sollen neben der Bauleitplanung und städtebaulichen Entwicklungskonzepten u.a. Städtebauförderungsprogramme, Dorfentwicklungsprogramme und Flurneuordnungsverfahren dienen. Ortsprägende Gebäude, Grün- und Freiflächen sowie Straßenräume und Plätze sollen als Beitrag zu Baukultur und im Interesse der Identifikation mit dem Ort modernen Wohnverhältnissen angepasst und dadurch erhalten werden.“*

2.1 03 ***„Neben den Mittelzentren Cuxhaven und Hemmoor nehmen Standorte in folgenden Gemeinden die Funktion eines Grundzentrums wahr: […] Hagen, […].***
Die Standorte sind in der Zeichnerischen Darstellung räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang bilden um vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu nutzen.“

2.1 04 *„Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.“*

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

⇒ Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Ziel des RROP, die gemeindliche Entwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten und einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Die vorgesehene Gewerbefläche schließt unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Gewerbebereiche an und nutzt somit bereits vorhandene Raumstrukturen. Durch die kompakte Entwicklung des Gewerbegebiets wird die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt und eine Ausdehnung in bisher unberührte Räume vermieden. Damit wird das Prinzip der Innenentwicklung unterstützt und ein nachhaltiger Beitrag zur geordneten Siedlungsentwicklung geleistet.

2.1 08 ***„Als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstäten werden festgelegt: […[Hagen / Bramstedt, […]. In diesen Standorten soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhanden sein, d.h., dass in dem Standorten ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das überörtliche Ausstrahlung entfaltet, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben.“***

⇒ Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen wird ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, das über die Gemeindegrenzen hinaus wirkt und Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Region setzt. Die Maßnahme stärkt den Standort Hagen als wirtschaftlichen Knotenpunkt und fördert eine nachhaltige Belebung des Arbeitsmarktes im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen. Die vorliegende Bauleitplanung trägt zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in Hagen bei und entspricht damit den Zielen des RROP.

2.1 09 ***„In der Bauleitplanung der Gemeinden ist bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erforderlicher Wohnbedarf ebenfalls zu berücksichtigen. Eine funktional sinnvolle und konfliktfreie Zuordnung zu den Wohngebieten ist anzustreben; Aspekte der Verkehrsvermeidung sind dabei zu beachten.“***

⇒ Die Gemeinde Hagen im Bremischen berücksichtigt in ihrer Bauleitplanung gezielt die funktionale und konfliktfreie Zuordnung von Gewerbe- und Wohngebieten. Die Siedlungsentwicklung erfolgt in östlicher, südlicher und westlicher Richtung, während das geplante Gewerbegebiet durch den Amtsdamm klar von den Wohnbereichen getrennt wird. Diese räumliche Anordnung minimiert Nutzungskonflikte, gewährleistet eine geordnete Entwicklung und trägt zur Verkehrsvermeidung bei, indem kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Damit entspricht die Planung den Anforderungen des RROP und unterstützt eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Gemeinde.

2.1 10 ***„Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus werden festgelegt: […] die Samtgemeinde Hagen mit Sandstedt […].“***

2.1 11 ***„Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung werden festgelegt: […] die Samtgemeinde Hagen mit Hagen […].“***

⇒ Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets steht den Entwicklungszielen für Tourismus und Erholung nicht entgegen. Das Plangebiet liegt außerhalb touristisch sensibler Bereiche, und durch eine integrierte Planung werden Beeinträchtigungen vermieden. Zudem kann die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde indirekt positive Effekte auf den Tourismus haben.

3.1.1.1 Elemente und Funktionen des kreisweiten Freiraumverbundes

3.1.1.1 02 ***„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.*** *Die Freiräume mit besonderer standörtlicher Eignung sollen als Zielraum für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.“*

3.1.1.1 03 ***„Siedlungsnahe Freiräume mit besonderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen, insbesondere für die großräumige ökologische Vernetzung, als Naturerfahrungsraum, als klimaökologisch bedeutsamer Freiraum, zur ortsübergreifenden Gliederung des Siedlungsraums sowie zur wohnungs- und siedlungsnahen Erholung sind zu sichern und zu entwickeln.“***

⇒ Die Umnutzung erfolgt ressourcenschonend, minimiert Eingriffe in wertvolle Landschaften und berücksichtigt notwendige Ausgleichsmaßnahmen. Naturschutzrechtlich wertvolle Flächen sowie Freiräume mit besonderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen – insbesondere für die großräumige ökologische Vernetzung – bleiben unberührt. Dadurch werden die ökologischen Funktionen bewahrt und gleichzeitig die wirtschaftliche Entwicklung gefördert.

3.1.1.2 Bodenschutz

3.1.1.2 01 *„Dem Schutz des Bodens ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung eine hohe Priorität einzuräumen. Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und zur Erhaltung ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert, entwickelt und wiederhergestellt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Regelungsfunktion, die Lebensraumfunktion, die Produktionsfunktion und die Archivfunktion der Böden. Die Nutzungsarten und -intensitäten sollen an die Eigenschaften der Böden angepasst werden.“*

3.1.1.2 02 *„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen.* ***Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist auch durch eine entsprechende Bauleitplanung sicherzustellen. […].“***

⇒ Der Schutz des Bodens und der natürlichen Funktionen wird bei der Planung berücksichtigt, um eine nachhaltige Nutzung sicherzustellen. Da für die geplante gewerbliche Entwicklung keine Brach- oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen, ist die 83. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vereinbar, da keine unnötige Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erfolgt.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 01 *„Natur und Landschaft sollen in den besiedelten und unbesiedelten Bereichen des Landkreises Cuxhaven so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist. 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.* ***Für den Naturhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wertvolle Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“***

⇒ Die geplante Umnutzung der Fläche steht im Einklang mit den Zielen des Raumordnungsprogramms, da im Plangebiet keine naturschutzrechtlich wertvollen Gebiete oder besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Somit bleibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten.

3.1.2 06 *„In gestörten oder geschädigten Bereichen von Natur und Landschaft soll durch Entwicklungsmaßnahmen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbessert werden. In Gebieten mit nicht naturbedingter Armut an Arten und Biotopen sollen naturnahe Biotope hergestellt und erhalten werden. Hierzu zählen beispielsweise ausgeräumte Ackerbereiche auf der Geest und großflächige maschinelle Torfabbaubereiche.“*

3.1.2 07 ***„Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit herausragender Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“***

⇒ Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft gemäß der zeichnerischen Darstellung des Naturschutzes ausgewiesen sind. Daher sind keine Einschränkungen durch vorrangige Naturschutzbestimmungen zu erwarten. Die geplante Umnutzung ist somit mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar.

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 Umnutzung erfolgt unter Berücksichtigung des Schutzes von Natur und Landschaft, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern. Naturschutzrechtlich wertvolle Gebiete werden dabei nicht beeinträchtigt, um die biologische Vielfalt und ökologischen Funktionen der Region zu bewahren. Das vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“, liegt jedoch außerhalb dieses Gebiets. Daher besteht keine unmittelbare Beeinträchtigung. Die Planung ist mit den Zielen des Naturschutzes und dem Grundsatz des Schutzes wertvoller Gebiete vereinbar.

3.2.1.1 Landwirtschaft

3.2.1.1 01 *„Die Landwirtschaft soll als wichtiger Erwerbs- und Wirtschaftsfaktor im Landkreis Cuxhaven gesichert und gefördert werden. Die Landwirtschaft soll im Planungsraum als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden. […].“*

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. […].“*

⇒ Die Umnutzung erfolgt in einem Gebiet, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. In direkter Umgebung sowie in der Gemeinde stehen jedoch ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass die landwirtschaftliche Nutzung in angrenzenden Bereichen unberührt bleibt.
Die betroffenen Flächen sind nicht besonders ertragsfähig, was anhand der Daten aus dem NIBIS-Kartenserver (BK50-Karte) erkennbar ist. Die Flächen im Plangebiet sind nicht als solche mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft ausgewiesen, wodurch keine hochqualitativen landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen sind. Auch im Hinblick auf die regionalen Agrarstrukturen wird die Umnutzung keine erheblichen Auswirkungen haben, da die Gemeinde weiterhin über ausreichend landwirtschaftlich genutzte Flächen verfügt. Die Belange der Landwirtschaft stehen der geplanten Nutzung daher nicht entgegen.

3.2.4.1 Wassermanagement und Wasserversorgung

3.2.4.1.10 *„Die Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung sind in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt.* ***In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“***

⇒ Die geplante Gewerbefläche liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Daher muss die Umnutzung so gestaltet werden, dass sie mit der vorrangigen Zweckbestimmung der Trinkwasserversorgung vereinbar ist. Entsprechende Schutz- und Vorsorgemaßnahmen, die in der nachgelagerten Planungsebene detailliert festgelegt werden, sind zu berücksichtigen, um die Qualität der Trinkwasserressourcen langfristig zu sichern. Bei entsprechender Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann die Planung mit dem Ziel der Trinkwasserversorgung in Einklang gebracht werden.

4.1.3 Entwicklung der technischen Infrastruktur

4.1.3 01 ***„Zur Förderung der Raumerschließung und zur Einbindung der Wirtschaftsräume in das europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Netz der Autoahnen einschließlich der Ergänzungen zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Im Landkreis sind hierfür die vorhandenen A 27 […] als Vorranggebiet Autobahn festgelegt. […].“***

4.1.3 02 ***„Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler und regionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; sie sind als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen festgelegt. […].“***

⇒ Die geplante Gewerbefläche wird optimal an die L134 als Vorranggebiet für Hauptverkehrsstraßen angebunden, was die Verkehrsinfrastruktur stärkt und die Erreichbarkeit für Unternehmen und Arbeitsstätten fördert. Das Vorranggebiet wird durch die vorliegende Planung dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Gewerbefläche im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) steht nicht im Wiederspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises

Cuxhaven von 2012. Die vorliegende Planung steht dem oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen, da alle relevanten Ziele und Grundsätze des RROP berücksichtigt werden. Die geplante Umnutzung erfolgt in Einklang mit den ökologischen, ökonomischen und infrastrukturellen Anforderungen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Region bei, ohne die natürlichen Lebensgrundlagen und die raumstrukturelle Integrität zu gefährden.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen weist das Plangebiet sowie Teile der umliegenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Direkt nördlich angrenzend ist eine Fläche als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt. Diese Darstellung basiert auf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans, ist jedoch nicht in der Gesamtübersicht des Flächennutzungsplans der Gemeinde enthalten.

Die Landesstraße Amtsdamm (L134), die weiter nördlich zum Plangebiet führt, ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der 83. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flächen des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Damit wird die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

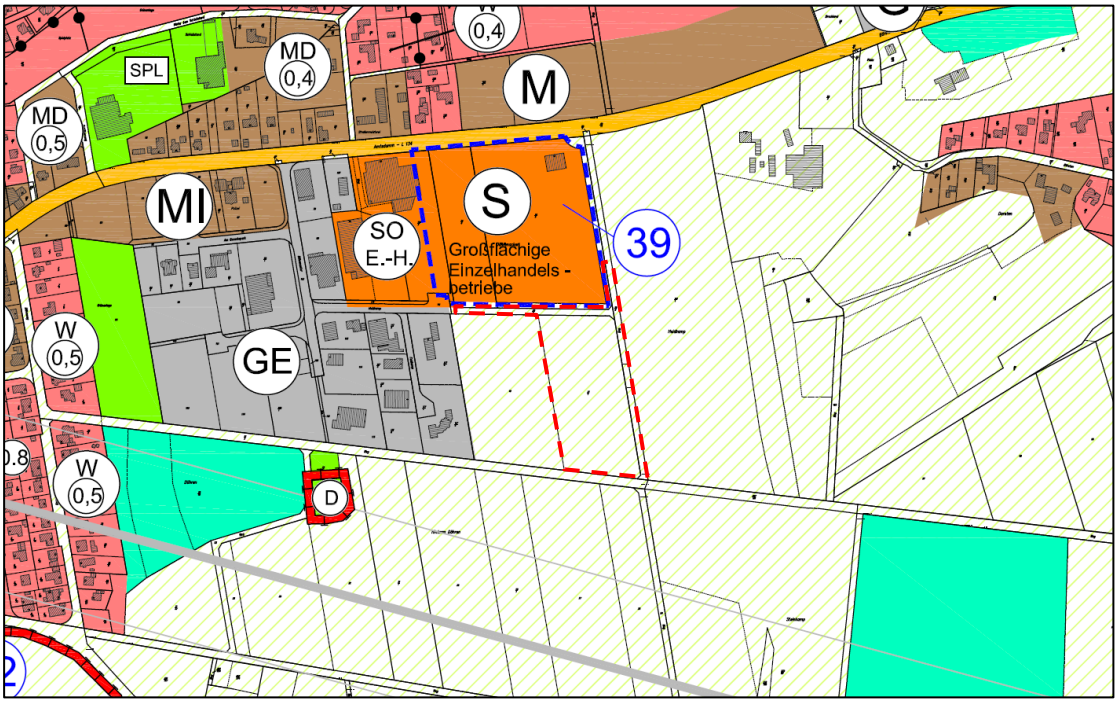

Abb. 5: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen (Plangebiet gekennzeichnet)

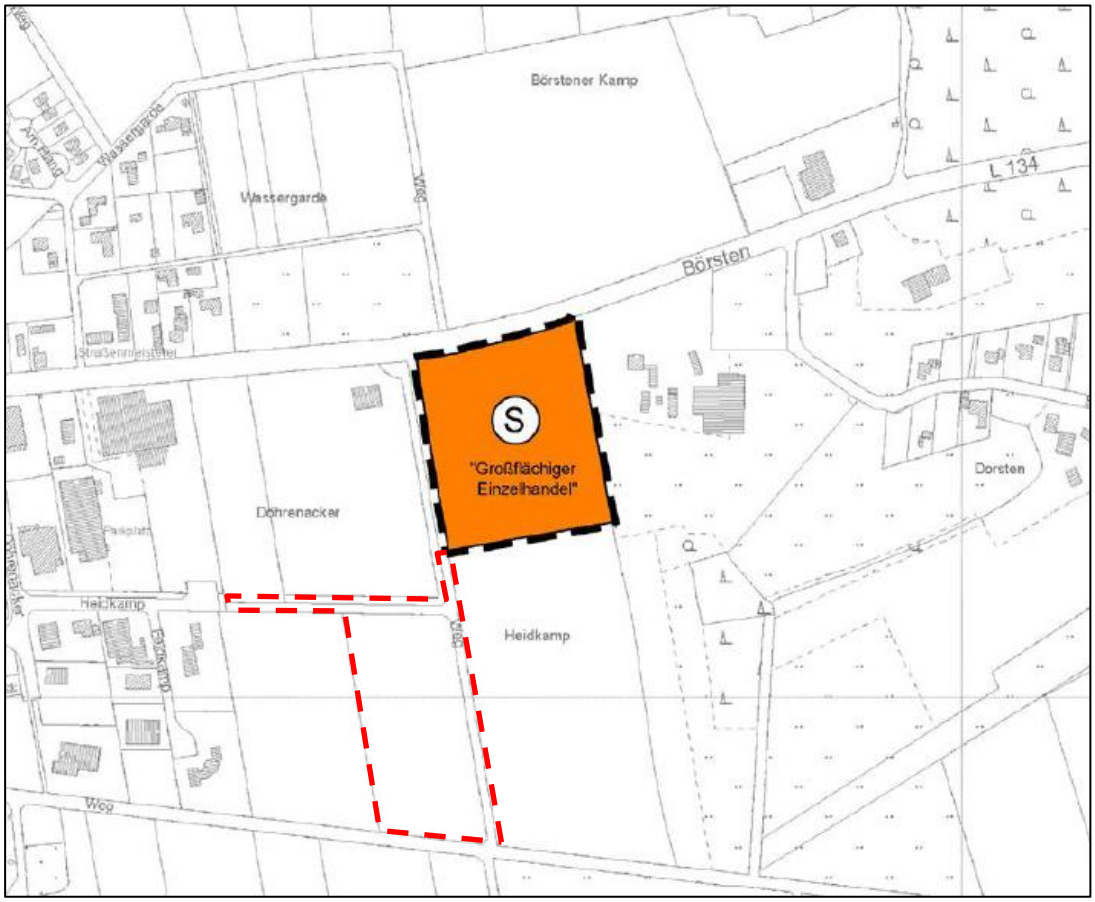

Abb. 6: Ausschnitt aus der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet gekennzeichnet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst existiert kein Bebauungsplan, jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung zwei Bebauungspläne:

- **Bebauungsplan Nr. 53 „Einkaufsmarkt Heidkamp“** – Dieser liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets und weist ein **Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“** aus. Zulässig ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu **2.500 m²** sowie ergänzend **100 m² für Konzessionäre** (z. B. Bäcker). Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt **0,8**, die **maximale Gebäudehöhe** ist auf **9,0 m** begrenzt.
- **Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbepark Döhrenacker“** – Dieser liegt nordwestlich des Plangebiets und setzt ein **Gewerbegebiet (GE)** fest. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8**. Die **maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m**. Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße L134 (Amtsdamm).

Die geplante 83. Änderung des Flächennutzungsplans fügt sich in die bestehende bauliche Entwicklung ein, indem sie die bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen ergänzt und erweitert.

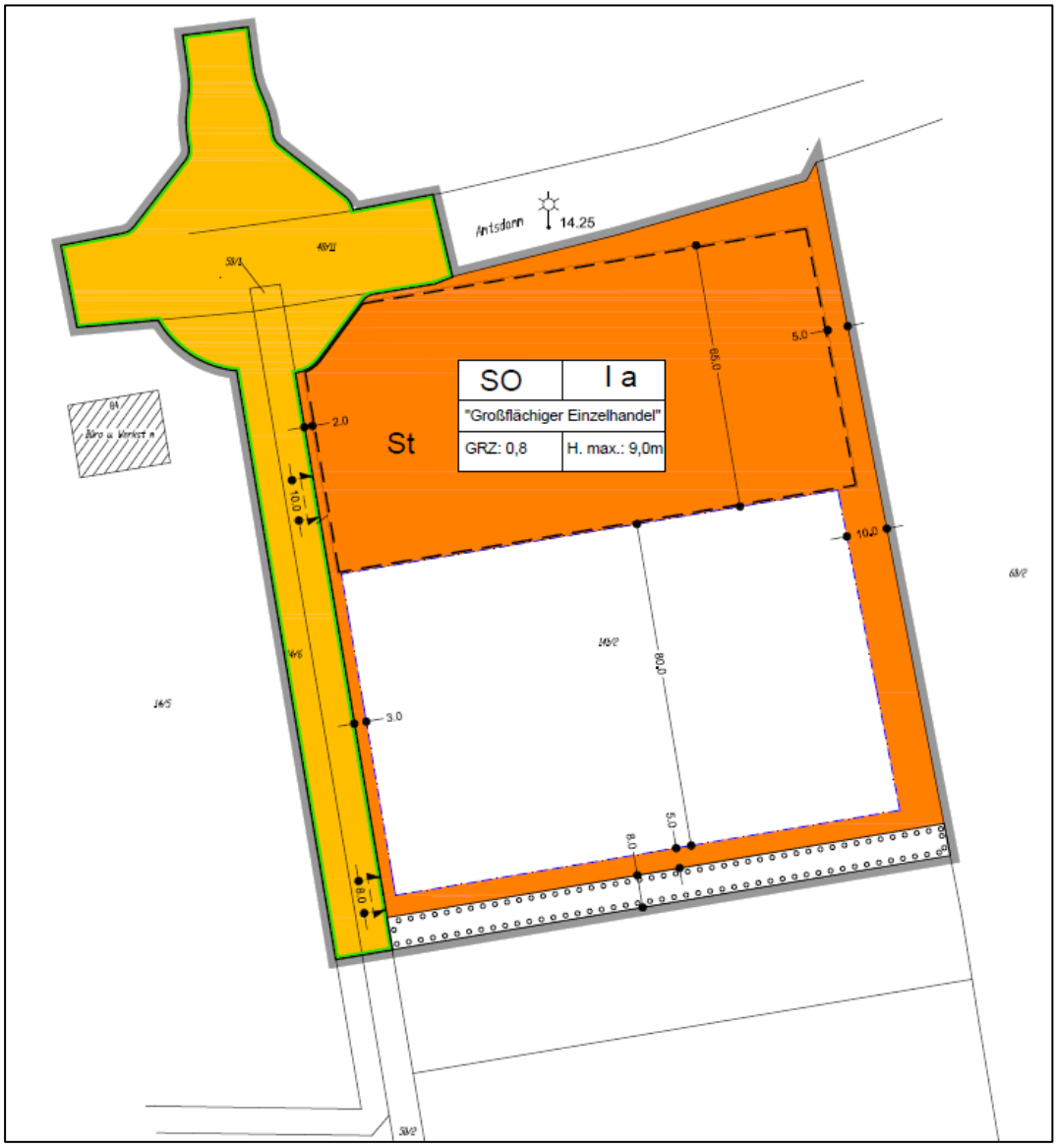

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Einkaufsmarkt Heidekamp“

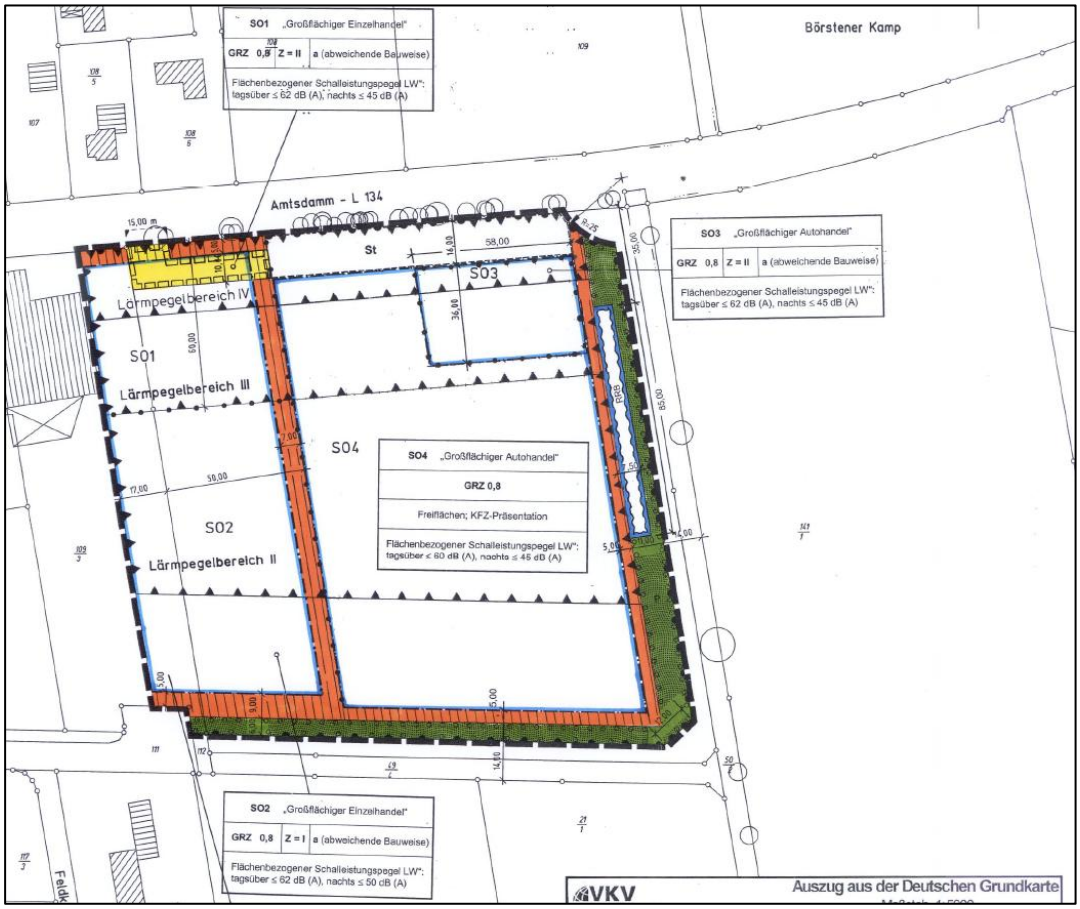

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbepark Döhrenacker"

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Hagen und grenzt südlich an die Straße Amtsdamm, die zentrale Verkehrsader und Hauptgeschäftsstraße der Ortschaft. Im Norden und Westen befinden sich aktiv gewerblich genutzte Grundstücke. Nördlich des Amtsdammes liegen durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsgebiete. Südlich angrenzend schließen Außenbereichsflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden und östlich grenzt die Planung an einen bestehenden Baumbestand an.

Das Plangebiet ist insgesamt als landwirtschaftliche Fläche in intensiver Ackernutzung zu charakterisieren.

Topografisch weist das Plangebiet nur geringe Höhenunterschiede auf und ist nahezu eben (ca. 13 m NHN bis 15 m NHN). Das etwa 2,12 ha große Plangebiet hat einen Höhenunterschied von rund 1 Meter, der angesichts der Größe des Areals vor Ort jedoch kaum wahrnehmbar ist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt das Ziel, das Gewerbegebiet Döhrenacker aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Hagen im Bremischen nach Südosten hin zu erweitern. Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen soll der steigende Bedarf nach stadtnahen Flächen für gewerbliche Ansiedlungen gedeckt werden. Dies stärkt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und erhöht ihre Attraktivität als Wirtschaftsstandort.

Ein weiterer Anlass für die Planung ist die Suche nach einem geeigneten Standort für die Feuerwehr, welcher ebenfalls im Rahmen dieser Planung berücksichtigt werden soll. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets wird auch die Möglichkeit geschaffen, einen solchen Feuerwehrstandort zu integrieren, um die Sicherheit und Infrastruktur der Gemeinde weiter zu verbessern.

Die **Standortwahl** orientiert sich an der gemeindlichen Konzeption, bestehende Gewerbeflächen strategisch zu erweitern. Die neue Gewerbefläche liegt in direkter Anbindung an bestehende Gewerbegebiete sowie an das Sonderbaugebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe". Diese Nähe ermöglicht Synergieeffekte zwischen den Ansiedlungen und eine effizientere Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Gleichzeitig wird eine optimale Flächennutzung gefördert, indem neue Erschließungsmaßnahmen minimiert werden.

Die geplante Erweiterung profitiert von der Lage an der Landesstraße Amtsdamm (L134), der zentralen Verkehrsader und Hauptgeschäftsstraße der Ortschaft. Die verkehrliche Anbindung sorgt für eine effiziente Logistik und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für Kunden sowie Mitarbeiter.

Ein weiterer Vorteil der geplanten Gewerbefläche liegt in ihrer unmittelbaren Anbindung an bestehende Siedlungs- und Gewerbegebiete. Dies reduziert die Notwendigkeit, neue Flächen infrastrukturell zu erschließen, und trägt dazu bei, den Flächenverbrauch möglichst nachhaltig zu gestalten. Die geplante Erweiterung wird somit sowohl ökologischen als auch ökonomischen Anforderungen gerecht.

Durch die Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Konflikte mit sensiblen Wohngebieten weitgehend vermieden, da sich die nächstgelegene Wohnbebauung in etwa 400 m östlich des Plangebietes befindet. Diese Distanz reduziert potenzielle Konflikte, insbesondere im Hinblick auf Lärm- oder Emissionsbelästigungen. Gleichzeitig bietet die Lage Potenzial für die Gestaltung von Pufferzonen oder Grünflächen, die eine harmonische Integration der geplanten Nutzung in die Umgebung ermöglichen.

Die geplante Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche sichert darüber hinaus die langfristige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Hagen im Bremischen. Sie steht im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen und bildet die Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeindestruktur.

Langfristig schafft die Entwicklung neuer Gewerbeflächen Raum für Unternehmen und neue Arbeitsplätze, wodurch die wirtschaftliche Stabilität und der soziale Zusammenhalt in der Region gefördert werden. Zudem führt die Ausweisung der Gewerbeflächen zu höheren Gewerbesteuereinnahmen, die zur Finanzierung wichtiger gemeindlicher Projekte, etwa in den Bereichen Bildung, Verkehr und soziale Infrastruktur, genutzt werden können.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen plant im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets auch die Errichtung eines neuen **Feuerwehrgerätehauses**, um den Brandschutz und die Daseinsvorsorge in der Region weiter zu verbessern.

Hierbei wird auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. März 2022 (Az.: 4 C 6.20) Bezug genommen, in dem festgestellt wurde, dass ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen ist und daher im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs 2 Nr. 2 BauNVO zulässig ist.

Diese Rechtsprechung verdeutlicht, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Feuerwehrgerätehäuser, flexibel in verschiedene städtebauliche Strukturen integriert werden können, da sie als notwendige Infrastruktureinrichtungen von öffentlichem Interesse gelten.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planung die städtebauliche Verträglichkeit und die optimale Erreichbarkeit des Standorts. Dies stärkt nicht nur die Infrastruktur des Gewerbegebiets, sondern gewährleistet auch eine bessere Sicherheitsversorgung für die Bevölkerung und die dort angesiedelten Betriebe.

Im Zuge der geplanten Erschließung der Gewerbegebietsflächen ist vorgesehen, die vorgelagerte Erschließungsstraße im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans als Straßenverkehrsfläche darzustellen. Diese Festsetzung bildet die Grundlage für die verkehrliche Anbindung und trägt zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets bei.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hagen im Bremischen soll eine Änderung der Darstellung von *Fläche für die Landwirtschaft* als *Gewerbliche Baufläche* sowie – in untergeordnetem Maßstab – in *Straßenverkehrsflächen* erfolgen.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, Artenschutz

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Um sicherzustellen, dass die Informationen über Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege in einem ausreichenden Detailierungsgrad vorliegen, so dass eine sachgerechte Abwägung ermöglicht wird, ist gemäß § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht (siehe Kapitel 9) darzustellen.

8.2 Verkehr

Das geplante Gewerbegebiet wird über die Landesstraße 134 (Amtsdamm) verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt direkt über den Amtsdamm, der als zentrale Verkehrsader in Hagen im Bremischen eine wichtige Verbindungsfunktion erfüllt. Die Anbindung erfolgt über einen leistungsfähig ausgebauten Kreisverkehrsplatz, der eine effiziente und sichere Verkehrsführung gewährleistet.

Die L134 bietet eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz. In nördlicher Richtung besteht über den Amtsdamm Anschluss an die Bundesstraße B 74, die wiederum eine Verbindung zur Autobahn A 27 herstellt. Diese Autobahn bietet eine leistungsfähige Verbindung nach Bremen und Bremerhaven.

Dadurch wird das geplante Gewerbegebiet optimal in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden, was sowohl für die Logistik als auch für den Personenverkehr entscheidende Vorteile bietet.

Die Lage des Plangebietes an der L134 stellt sicher, dass die geplante Gewerbefläche verkehrlich gut erschlossen ist und eine effiziente Anbindung an bestehende Verkehrsachsen gewährleistet wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Bauleitplanung ebenfalls nicht negativ berührt, da das geplante Gewerbegebiet über die L134 (Amtsdamm) verkehrlich optimal angebunden ist. In der Betriebsphase der gewerblichen Nutzung wird ein moderates Verkehrsaufkommen erwartet, das die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet. Der zusätzliche Verkehr durch Anlieferungen, Kundenbesuche und Mitarbeiter kann problemlos über die bestehende Straßeninfrastruktur abgewickelt werden, ohne dass es zu unzumutbaren Belastungen kommt.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Gewerbeerweiterung keine höheren Verkehrsbelastungen verursacht als die bisherigen Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Leistungsfähigkeit der Straßen bleibt somit unberührt. Die Planung ist daher mit den Belangen des Verkehrs vereinbar.

8.3 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes positiv berührt. Die positive Beurteilung resultiert aus den entstehenden Arbeitsplätzen und den daraus hervorgehenden Steuereinnahmen. Außerdem können Betriebe, die bereits in der Gemeinde ansässig sind, an ihrem Standort aber keinen Raum für erforderliche Betriebserweiterungen haben, im Gemeindegebiet bleiben. Somit wird dem Bedarf an mehr Flächen für Gewerbe entsprochen.

8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets steht den Entwicklungszielen für Tourismus und Erholung nicht entgegen. Das Plangebiet liegt außerhalb touristisch sensibler Bereiche, und durch eine integrierte Planung werden Beeinträchtigungen vermieden. Zudem kann die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde indirekt positive Effekte auf den Tourismus haben.

8.5 Immissionsschutz

In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Gewerbegebiets sind bereits gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Da sich keine Wohnbebauung in direkter Nähe zum Plangebiet befindet, sind Immissionskonflikte, insbesondere in Bezug auf Lärm oder andere Emissionen nicht zu erwarten.

Die geplante gewerbliche Nutzung hat daher keine negativen Auswirkungen auf angrenzende sensible Nutzungen. Aus dieser Perspektive geht die Gemeinde davon aus, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets mit den Anforderungen des Immissionsschutzes voll und ganz vereinbar ist.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises angeschlossen. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits vorhanden, ein Anschluss an diesen ist problemlos möglich.

Falls eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, wird eine angepasste Lösung zur Ableitung in das öffentliche Niederschlagswassersystem im Rahmen der nachgelagerten Planungen entwickelt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits gewerbliche und andere Nutzungen erschlossen, was die Anbindung an bestehende Entsorgungsnetze vereinfacht. Dabei werden geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Regulierung des Abflusses geprüft und festgelegt. Die notwendigen Detaillabstimmungen werden auf den nachgeordneten Planungsebenen durchgeführt werden.

Nutzungskonflikte sind in dieser Hinsicht somit auszuschließen.

8.7 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung berührt, da auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Baurecht für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (hier: Planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes) geschaffen wird. Mit Errichtung eines Gewerbegebietes stehen die betreffenden Flächen zunächst nicht mehr für die dort derzeit noch durchgeführte intensive Ackernutzung zur Verfügung.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist nach Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) als „mittel“ eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe (BKF) weist in den Bereichen des Plangebietes den Wert 2,8 (schwach trocken) auf, wonach die Nutzung für Acker geeignet, für intensive Ackernutzung zu trocken und für intensive Grünlandnutzung zu trocken ist.

Insgesamt kann – auch mit Blick auf die Gesamtheit der in der Gemeinde vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen – festgehalten werden, dass keine Flächen besonderer Eignung überplant werden und hinreichende landwirtschaftliche Produktionsflächen im näheren und weiteren Umfeld weiterhin gegeben sein werden.

In Bezug auf etwaige Auswirkungen auf die regionalen Agrarstrukturen würdigt die Gemeinde Hagen ausdrücklich die Tatsache, dass nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen in der Einheitsgemeinde Hagen im Jahr 2020 10.876 ha landwirtschaftliche genutzte Fläche erfasst wurde, die durch 128 Betriebe bewirtschaftet wurden. Überdies war für den Zeitraum von 2010 bis 2020 ein Anstieg der landwirtschaftlich genutzten Fläche um 703 ha zu verzeichnen. Es wird somit deutlich, dass ein Flächenentzug im Maßstab von ca. 3,32 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche die örtlichen und regionalen Agrarstrukturen nicht erheblich beeinträchtigen wird.

Landesamt für Statistik Niedersachsen
Landwirtschaftzählung (Agrarstrukturerhebung) in Niedersachsen
Landwirtschaftliche Betriebe mit LF nach Größenklassen
der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)
Gebietsstand: 1.1.2020

Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Einheits-/Samtgemeinde* Mitgliedsgemeinde* ---------- Größenklasse der LF	Landwirtschaftliche Betriebe mit LF 1)					
	2010		2016		2020	
	Anzahl	LF in ha	Anzahl	LF in ha	Anzahl	LF in ha
	1	2	3	4	5	6
352060 Hagen im Bremischen						
Insgesamt	164	10 073	147	10 715	128	10 876

Abb. 9: Landwirtschaftliche Betriebe und Flächen in der Gemeinde Hagen im Bremischen, Auszug, Quelle: www.statistik.niedersachsen.de, abgerufen am 27.01.2025

Schlussendlich ist festzuhalten, dass kein Zwang zur Umsetzung der geplanten Nutzung besteht und der Eigentümer bei dringendem Bedarf die Bewirtschaftung wie im Bestand weiter durchführen könnte. Sofern die Flächen in Dauerpacht liegen sollten, bestünden die rechtskräftigen Pachtverträge von der Bauleitplanung unberührt weiter fort. Der Antragsteller und zukünftige des Gewerbegebietes hat allerdings die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen im Vorfeld der Planung vertraglich gesichert, um die Umsetzbarkeit der Planung zu gewährleisten und auch mit den landwirtschaftlichen Pächtern, sofern die Eigentümer nicht selbst ihre jeweiligen Flächen bewirtschaften, ist ein Einvernehmen erzielt. Insofern ist eine einzelbetriebliche Verträglichkeit schriftlich bestätigt.

Belange der Landwirtschaft stehen der vorliegenden Planung insofern nicht entgegen.

8.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat angesichts der Auswirkungen des Klimawandels und der Notwendigkeit, fossile Brennstoffe zu reduzieren, auch für die Entwicklung von Gewerbegebieten eine hohe Bedeutung. Dies wird in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen berücksichtigt. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung oder Modernisierung von Gebäuden zu beachten sind, weshalb im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO). Diese Vorschrift gilt unabhängig von der Gebäudenutzung und betrifft damit auch gewerbliche Gebäude. Zudem muss bei Bauanträgen oder Bauanzeigen die Tragkonstruktion so ausgelegt sein, dass Photovoltaikanlagen auch nachträglich installiert werden können. Darüber hinaus ist bei der

Errichtung offener Parkplätze oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen eine Photovoltaikanlage über den geeigneten Flächen zu installieren.

Die gesetzlichen Vorgaben stellen sicher, dass Neubauten im Gewerbegebiet auch im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz den aktuellen Standards entsprechen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist insbesondere § 1 Abs. 5 BauGB von Relevanz, der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fordert, die soziale, wirtschaftliche und umweltbezogene Anforderungen in Einklang bringt und den Klimaschutz berücksichtigt. Die notwendigen Detaillabstimmungen werden auf den nachgeordneten Planungsebenen durchgeführt werden.

8.9 Wasserwirtschaft

Da im Plangebiet durch die geplante Nutzung von Gewerbeflächen von einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad (in der Regel eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,8) auszugehen ist, wird die Versickerung von Niederschlagswasser nicht überwiegend auf den Grundstücken selbst erfolgen können. Stattdessen wird das Regenwasser voraussichtlich über die in der Nähe befindlichen Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Gewerbeflächen abgeleitet. Durch die im nachgelagerten weiteren Planungsverfahren festgelegten Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Regenwasserbewirtschaftung werden jedoch potenzielle Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufs vermieden. Die notwendigen Detaillabstimmungen werden auf den nachgeordneten Planungsebenen durchgeführt werden.

Insgesamt wird festgestellt, dass die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und durch enge Abstimmungen mit den zuständigen Behörden keine negativen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft erwarten lässt.

8.10 Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Häsebusch und liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven von 2012. Die Ausweisung von Baugebieten in dieser Zone ist genehmigungspflichtig.

Die konkrete Auswirkung der geplanten Nutzung auf die Trinkwassergewinnung wird auf der Ebene der nachgelagerten Bauausführung und im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft. Etwaige sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebende Auflagen, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen sind, bleiben hiervon unberührt. Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden und Wasserversorgern werden erfolgen, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit den Schutzzielen des Trinkwasserschutzes vereinbar ist und alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Gegebenenfalls werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen, um die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten und mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Konflikte mit der Trinkwassergewinnung auf städtebaulicher Ebene sind nicht zu erkennen.

8.11 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Zur Beurteilung möglicher Gefährdungen durch Starkregenereignisse im Gewerbegebiet der Gemeinde Hagen im Bremischen hat der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband eine Starkregen-Gefahrenkarte erstellt. Diese basiert auf Simulationen für das 10-, 30- und 100-jährige Ereignis und dient dazu, potenzielle Überflutungspunkte sowie die maximalen Überflutungstiefen zu identifizieren.

Für einen kleinen Teil des Geltungsbereichs wird prognostiziert, dass sich bei einem 100-jährigen Extremregenereignis auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Überflutungen mit einer Tiefe von bis zu 10 cm einstellen können. In den wenigen tiefer gelegenen Bereichen des Gebiets, insbesondere in der Nähe vorhandener Abzugsgräben, könnten Überflutungstiefen von bis zu 30 cm oder mehr auftreten. Eine potenzielle, zeitweilige Überflutung mit einer Tiefe von bis zu 10 cm stellt jedoch kein erhebliches Risiko dar. Selbst im „Worst-

Case“-Szenario, bei dem tidebedingtes Hochwasser und extreme Starkregenereignisse zusammenfallen und angrenzende Gewässer über die Ufer treten, wäre nicht von einer Gefährdung von Leib und Leben auszugehen, da das Gewerbegebiet überwiegend durch langlebige und robuste Gebäude sowie infrastrukturelle Maßnahmen geschützt ist.

Da das Plangebiet auf einer Anhöhe liegt, ist es unwahrscheinlich, dass Wasser aus umliegenden Gewässern in das Gebiet eindringt. Es sind zudem keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung im Plangebiet vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer, der Bremerkrampgraben (Gewässer 3. Ordnung), befindet sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von über 330 Metern und liegt mit einer Höhe von ca. 10 bis 7,5 m NHN deutlich unterhalb des Plangebiets, das auf etwa 14 m NHN liegt. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten besteht keine direkte Hochwassergefährdung für das Plangebiet.

Allerdings könnte durch eine zunehmende Flächenversiegelung Oberflächenwasser in angrenzende, bereits bebaute Gewerbegebiete abfließen. In diesem Zusammenhang sind mögliche Auswirkungen auf benachbarte Eigentumsflächen, insbesondere im Hinblick auf die Gefährdung von Wirtschaftsgütern, zu berücksichtigen.

Die konkrete Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie mögliche Rückhaltemaßnahmen werden im weiteren Planungsprozess näher betrachtet und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen ausgearbeitet. Negative Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

9. UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Verfahrens zur 83. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB erstellt. Dieser stellt sicher, dass alle relevanten Belange von Natur und Landschaft im Sinne einer umfassenden Umweltprüfung berücksichtigt werden und das für die Abwägung notwendige Material in einem angemessenen Detaillierungsgrad vorliegt.

Der Umweltbericht wird auf Basis der Ergebnisse des Scoping-Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet. Ziel ist es, eine fundierte Grundlage für die Bewertung potenzieller Umweltauswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bereitzustellen. Besondere Schwerpunkte liegen auf der Untersuchung schützenswerter Arten, Lebensräume und Schutzgebiete sowie der Minimierung möglicher Eingriffe in die Umwelt.

Ergänzend werden Maßnahmen aufgezeigt, wie beispielsweise Kompensationsmaßnahmen oder eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, um potenzielle Eingriffe in die Umwelt zu minimieren oder auszugleichen.

Durch die sorgfältige Erstellung des Umweltberichts wird gewährleistet, dass eine transparente und fundierte Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte der Planung und Genehmigung des Projekts vorliegt. Der Umweltbericht stellt damit ein zentrales Instrument dar, um die Belange des Umweltschutzes in die planerische Abwägung einzubeziehen und die gesetzlichen Anforderungen umfassend zu erfüllen.

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

Bremen, den 14.08.2025

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

Verfahrenshinweis:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom ……. bis ……. sowie in Form einer Bürgerversammlung am ……. statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom …… bis …….
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom …… bis …… zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den ……

…….
(Andreas Wittenberg)
Bürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein.

Hagen im Bremischen, den ……