



Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 48  
„Östlich der Wassergarde II“**

(zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“)

mit örtlicher Bauvorschrift

**Gemeinde Hagen im Bremischen**

- Satzungsfassung - (Stand: 14.11.2022)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	5
2.	PLANUNTERLAGE .....	5
3.	GELTUNGSBEREICH .....	5
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	6
4.1	Raumordnerische Vorgaben .....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	16
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	19
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	20
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	21
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.2.1	Wohngebiete .....	21
7.2.2	Urbanes Gebiet .....	23
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	23
7.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	24
7.5	Größe der Baugrundstücke .....	24
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	24
7.7	Grünordnung .....	25
7.8	Immissionsschutz .....	25
7.9	Erschließung .....	25
7.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche .....	26
7.11	Regenwassermanagement .....	26
7.12	Flächenübersicht .....	27
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT .....	27
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	27
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	27
9.2	Wasserwirtschaft .....	27
9.3	Hochwasserschutz / Katastrophenvorsorge .....	28
9.4	Verkehr .....	31
9.5	Ver- und Entsorgung .....	32
9.6	Immissionsschutz .....	33
9.6.1	Schall .....	33
9.6.2	Geruch .....	34
9.7	Landwirtschaft .....	36
9.8	Forstwirtschaft .....	37
9.9	Archäologische Denkmalpflege .....	37
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	37
11.	RECHTSFOLGEN .....	38
12.	UMWELTBERICHT .....	38
12.1	Einleitung .....	38
12.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	38

12.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	39
12.1.2.1	Landschaftsrahmenplan .....	40
12.1.2.2	Landschaftsplan .....	40
12.1.3	Schutzgebiete und -objekte .....	41
12.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	41
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	41
12.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	41
	a) Menschen .....	42
	b) Fläche .....	43
	c) Pflanzen und Tiere .....	43
	d) Boden .....	44
	e) Wasser .....	45
	f) Klima / Luft .....	45
	g) Landschaftsbild .....	46
	h) Biologische Vielfalt .....	47
	i) Sonstige Sach- und Kulturgüter .....	47
	j) Schutzgebiete- und -objekte .....	48
	k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	48
12.2.2	Zusammenfassende Darstellung .....	48
12.2.3	Besonderer Artenschutz .....	49
12.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung .....	49
12.2.4.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	49
12.2.4.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen .....	50
	a) Menschen .....	50
	b) Fläche .....	50
	c) Pflanzen und Tiere .....	51
	d) Boden .....	51
	e) Wasser .....	52
	f) Klima / Luft .....	52
	g) Landschaftsbild .....	53
	h) Biologische Vielfalt .....	53
	i) Sonstige Sach- und Kulturgüter .....	53
	j) Schutzgebiete und -objekte .....	53
	k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	54
12.2.4.3	Zusammenfassende Darstellung .....	54
12.2.5	Eingriffsbilanz .....	54
12.2.5.1	Rechtliche Grundlagen .....	54
12.2.5.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	56
12.2.5.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	57
12.2.5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	58
12.2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	60
12.2.7	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) .....	60
12.3	Zusätzliche Angaben .....	61
12.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	61
12.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	62
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	62
12.4	Literaturverzeichnis .....	63

- Anhang I:** Geotechnische Erkundung (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.12.2020)
- Anhang II:** Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“ in Hagen i. B. (T&H-Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.11.2021)
- Anhang III:** Verkehrsplanung Hagen-Nordost (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 21.08.2018)
- Anhang IV:** Biotoptypen-Karte (Instara GmbH, Bremen, 21.02.2022)

### 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

### 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 6,71 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Hagen im Bremischen am nord-östlichen Ortsrand der Ortschaft Hagen. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 134 (Amtdamm), westlich schließt sich der Siedlungsbereich der Ortschaft Hagen an. Südöstlich erstreckt sich ein großflächiger Einzelhandel und das Gewerbegebiet Döhrenacker.

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

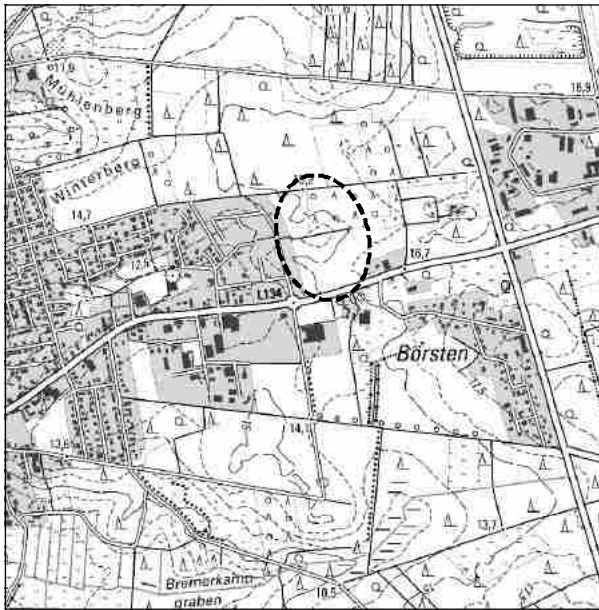


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: TK 25 LGLN ©)

#### 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

##### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** (zuletzt geändert 2017) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

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

- 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.“*
- 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.“*

Der Umgang mit diesen Zielen bzw. die hierauf bezogenen planerischen Vorkehrungen der Gemeinde sind in Kapitel 9.3 der vorliegenden Begründung im Detail beschrieben. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich Hochwasserschutz.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2008**, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am **06.10.2017** in Kraft trat) werden für die Ortschaft Hagen im Bremischen keine planerischen Aussagen getroffen.

##### 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

- 1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*
- 1.1 07 *„Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um*
- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*
  - die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
  - die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,*
  - die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, [...]“*

- ⇒ Die vorliegende Planung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Urbanen Gebietes zur weiteren Entwicklung der Ortschaft Hagen entspricht den Zielen der Landesplanung, da durch die Planung die Auswirkungen des demografischen Wandels in der Gemeinde Hagen im Bremischen abgeschwächt werden, was dazu führen wird, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur sowie die Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens langfristig besser ausgelastet sein werden. Dies trägt zur Sicherung der Infrastruktur sowie der sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen und damit zu einer hohen Lebensqualität in der Ortschaft sowie der gesamten Gemeinde bei.

## 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

- ⇒ Bei der vorliegenden Planung wird das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde sich an dem Bebauungsplan Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“ orientiert, welcher westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzt. Außerdem wurde vorab ein Arbeitskreis bestehend aus politisch legitimierten Vertretern, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro gegründet. Innerhalb dieses Arbeitskreises wurden vonseiten der Gemeindevertretung Anforderungen und Lebensweisen der ortsansässigen Bevölkerung artikuliert, welche sodann in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Ein städtebauliches Erfordernis wird durch die vorliegende Planung ebenfalls bedient, denn in der Gemeinde Hagen und insbesondere im Kernort (Grundzentrum) gibt es sehr hohe Nachfrage nach Bauland. So übersteigt schon heute die Nachfrage das Angebot an Bauflächen, welches durch die vorliegende Planung generiert wird.

2.1 02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*

- ⇒ Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb eines Grundzentrums mit verschiedenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. So liegt südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Amtsdamm, ein gut zu erreichender Einzelhandel. Darüber hinaus werden auch im Plangebiet die Möglichkeiten im festgesetzten Urbanen Gebiet gegeben sein, dass sich kleine Geschäfte mit verschiedenen Angeboten des täglichen Bedarfs niederlassen. Damit wäre sogar eine fußläufige Verbindung von den Wohngebieten zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge gegeben. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls gegeben. Eine Sammeltaxi- und Regionalbus-haltestelle befindet sich in etwa 150 m Entfernung im Bereich der Einmündung der Straße Wassergarde in die Landesstraße (Amtsdamm) Außerdem ist in ca. 250 m südwestlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Hagen Straßenmeisterei“ und in ca. 250 m südöstlich ist die Bushaltestelle „An der Molkerei“.

2.1 03 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

- ⇒ Die Planung berücksichtigt die Folgen des demographischen Wandels indem sie ein fußläufiges Versorgungsangebot anbietet. Damit können junge und alte Menschen, unabhängig eines eigenes Kraftfahrzeugs, Dinge des täglichen Bedarfs erreichen. Grundsätzlich sind die Infrastrukturfolgekosten für die vorliegende Planung überschaubar. Das Plangebiet hat zwei Anschlusspunkte an der Straße Zum Forst. Bei der Planung dieser Straße wurde die vorliegende Erweiterung des

Siedlungsgebietes bereits berücksichtigt. Daneben werden lediglich die Erschließungsstraßen als Infrastruktur im Plangebiet selbst angelegt werden müssen. Generell werden die neuen Bewohner zur Sicherung der Infrastruktur sowie der sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen und damit zu einer hohen Lebensqualität in der Ortschaft sowie der gesamten Gemeinde beitragen. Wodurch diese Planung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist.

- 2.1 05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

⇒ Das Plangebiet befindet sich im Ort Hagen im Bremischen, welcher als Zentraler Ort, genauer als Grundzentrum im RROP, eingetragen ist und ausgeprägte Infrastruktur aufweist.

- 2.1 09 *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“*

*Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrlenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.“*

⇒ Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die typische städtebauliche Abfolge eingehalten, um Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigung und Lärm zu vermeiden. So ist entlang der Straße Amtdamm ein lärmtoleranteres Urbanes Gebiet festgesetzt. Weiter im Norden folgen dann die Allgemeinen Wohngebiete. Darüber hinaus wurden im Zuge der Bauleitplanung der Schallimmissionen im Plangebiet untersucht und es werden Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Entsprechend wird der Verkehrslärm bei der Planung berücksichtigt.

## 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge

- 2.2 01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

*Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.*

*Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.“*

⇒ Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, dass sich kleine Einzelhandelsläden sowie andere Geschäfte und sonstige Gewerbebetriebe ansiedeln können. Diese können zur Daseinsvorsorge beitragen und sind von den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sicher fußläufig zu erreichen. Die bestehenden größeren Einzelhandelsbetriebe im Ort sind ebenfalls nicht weit vom Plangebiet entfernt und können mit dem Fahrrad oder fußläufig erreicht werden. Weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Ort können ebenfalls mit dem Fahrrad, mithilfe des ÖPNVs, oder Auto erreicht werden. Das Wohnangebot soll zudem auch moderaten Geschosswohnungsbau umfassen, welcher barrierefreie Wohnungen für Jung und Alt anbieten soll.



- 2.2 02 *„Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. [...]“*
- ⇒ Im Urbanen Gebiet werden Möglichkeiten geschaffen, dass Einrichtungen mit zeitgemäßem Angebot sich im Plangebiet niederlassen können. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebietes bereits einige Angebote vorhanden. Diese werden durch neu hinzuziehende Verbraucher auch in Zukunft gesichert.
- 2.3 03 *„Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. [...]“*
- ⇒ Im zentralörtlichen System hat Hagen im Bremischen die Funktionen eines Grundzentrums inne. Demgemäß werden mithilfe der vorliegenden Planung Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in einem Zentralen Ort, welcher dafür vorgesehen ist, entwickelt.
- 2.3 04 *„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“*
- ⇒ Wie bei der nachfolgenden Ausführung der Ziele und Grundsätze des RROP des Landkreises Cuxhaven noch zu sehen sein wird, ist Hagen im Bremischen ein Grundzentrum und somit ein zentraler Ort.

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** des Landkreises Cuxhaven 2012 (**RROP 2012**) ist das Plangebiet als Teil des *zentralen Siedlungsgebietes* des *Grundzentrums* Hagen im Bremischen dargestellt, das sich westlich des Plangebietes erstreckt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines *Vorranggebietes Trinkwassergewinnung*. Nördlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich ein *Vorbehaltsgelände* *Wald*. Die an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Landesstraße 134 (Amtdamm) ist im RROP als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* verzeichnet. Weiter südlich befindet sich ein *Vorbehaltsgelände Landwirtschaft*. Südöstlich des Plangebietes ist ein *Vorbehaltsgelände Natur und Landschaft* dargestellt. Dem Grundzentrum Hagen im Bremischen sind zudem folgende Schwerpunktaufgaben und Entwicklungsaufgaben zugeteilt:

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

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

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

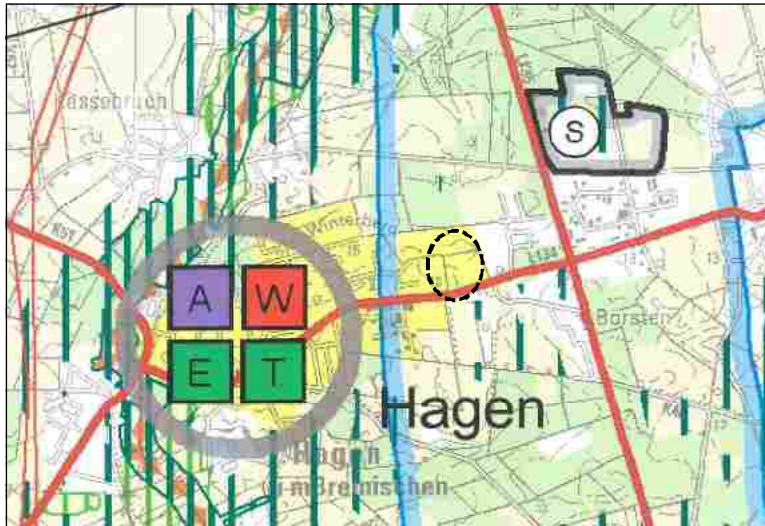


Abb. 2: Ausschnitt aus dem PRoP 2012; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: Geobasisdaten LGLN ©)

### Zentrales Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung / Entwicklung von Wohnstätten

Das Plangebiet befindet sich im *zentralen Siedlungsgebiet* (RROP 2012, 2.2 – 03). Die Darstellung von *zentralen Siedlungsgebieten* im RROP spielt u.a. für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekte eine Rolle. In der Begründung zum RROP 2012 heißt es unter Kapitel 2.2 weiter: „Die Festlegung der *zentralen Siedlungsgebiete* dient der *allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen*. Die Festlegung der *zentralen Siedlungsgebiete* ist auf den *baulichen Bestand* sowie auf die *Darstellungen des Flächennutzungsplanes* abgestellt.“ Für die Siedlungsentwicklung ist die Darstellung des *zentralen Siedlungsgebietes* somit nicht direkt von Bedeutung. Die Lage des Plangebietes im **zentralen Siedlungsgebiet** belegt aber, dass die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen vom Plangebiet aus schnell zu erreichen sind.

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

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

Das Plangebiet schließt östlich und nördlich direkt an den bestehenden Ortsrand der Ortschaft Hagen an und liegt im *zentralen Siedlungsgebiet* eines *Grundzentrums*. Somit ist das Plangebiet an den vorhandenen Siedlungsbereichen ausgerichtet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“, der 2017 in Kraft getreten ist, ist die letzte verbliebene freie Fläche innerhalb der Ortschaft als *Wohngebiet* ausgewiesen worden. Die Gemeinde führt zudem ein Baulückenkataster, um die „*Auffüllung der Ortslage*“ zu erreichen. Darüber hinaus wird auf der gemeindeeigenen Homepage eine Auflistung mit verfügbaren Baugrundstücken geführt und stetig aktualisiert. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 sind zwischenzeitlich alle verkauft und der Großteil dieser Grundstücke ist bereits bebaut. In den vergangenen Jahren sind zudem zahlreiche Baulücken in der Ortschaft bebaut worden, oder es liegen Genehmigungen für die Bebauung entsprechender Bereiche vor, so dass kaum noch Baulücken zur weiteren Auffüllung zur Verfügung stehen. Daher hat sich die Gemeinde Hagen im Bremischen dazu entschlossen, die Siedlungsentwicklung durch ein neues Baugebiet innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* des *Grundzentrums* Hagen im Bremischen weiterzuverfolgen. Die vorliegende Planung entspricht aus den genannten Gründen dem o. g. Ziel.

In Bezug auf die „**Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ gibt das RROP folgendes Ziel vor:

*„In diesen Standorten ist für ein bedarfsorientiertes Angebot an Wohnungen und Bauland zu sorgen, d. h. das Angebot sollte im angemessenen Umfang über die erkennbare Nachfrage hinausgehen, um damit die Attraktivität dieses Standorte zu steigern und die zentrale Einrichtungen nachhaltig zu sichern“* (RROP 2012, 2.1 – 06).

Die Ausweisung des geplanten Baugebiets stellt ein neues Angebot an Bauland dar, das aufgrund der gegebenen Nachfrage erforderlich ist. Insgesamt zeigen die Bevölkerungszahlen der Ortschaft sowie der Gemeinde Hagen im Bremischen eine positive Tendenz. Diese Tendenz zeigt, dass in der Ortschaft Hagen weiterhin eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, sofern ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen.

Im letzten Jahr hat die Gemeinde Hagen im Bremischen einen Weg gesucht und gefunden, eine niederschwellige Vermarktung von Baugrundstücken im Gemeindegebiet anzustoßen. Konkret werden alle der Gemeinde zur Kenntnis gebrachten verfügbaren Baugrundstücke auf der gemeindeeigenen Homepage mit dem jeweiligen Ansprechpartner veröffentlicht und so die direkte Kommunikation zwischen Bauwilligen und Verkaufswilligen ermöglicht ([www.hagen-cux.de](http://www.hagen-cux.de) → [Leben in Hagen](#) → [Bauen](#)). Auch dadurch kann erkannt werden, dass die Nachfrage nach Bauland im Ort Hagen im Bremischen sehr hoch ist. Diese Nachfrage

übersteigt dabei das durch die Planung planungsrechtlich gesicherte Angebot an Bauland. Dennoch ist das vorliegende Plangebiet ein wichtiger Schritt die Siedlungsstrukturen im Ort Hagen zu entwickeln. Darüber hinaus werden bei der Planung der Verkehrsfläche Anknüpfungspunkte vorgehalten, welche für die weitere Entwicklung des Siedlungsbereiches genutzt werden können.

Folgende Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sind zudem zu beachten:

*„Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche (...) Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden“ (RROP 2012, 2.1 – 01).*

Bei der Ortschaft Hagen handelt es sich um einen zentralen Ort. Die geplante Entwicklung eines Baugebietes angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet des Grundzentrums, entspricht somit dem benannten raumordnerischen Grundsatz.

*„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.“*

*„Ortsprägende Gebäude, Grün- und Freiflächen sowie Straßenbäume und Plätze sind als Beiträge zur Baukultur und im Interesse der Identifikation mit dem Ort modernen Wohnverhältnissen anzupassen und dadurch zu erhalten“ (RROP 2012, 2.1 – 02).*

Die Umgebung des Plangebietes wird durch moderne Wohn- und gewerblich genutzte Bebauung geprägt. Typische dörfliche Strukturen und ortbildprägende Gebäude sind nicht vorhanden. Es handelt sich zudem bei dem Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als Acker nicht um eine ortsprägende Freifläche. Das Erfordernis „*historisch Gewachsenes*“ zu erhalten besteht daher nicht. Der benannte Grundsatz der Raumordnung wird somit hinreichend berücksichtigt.

*„Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen“ (RROP 2012, 2.1 – 04).*

Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz, da es sich um eine Siedlungserweiterung eines zentralen Ortes handelt, eine entsprechende Nachfrage nach Bauland besteht und ein ÖPNV-Anschluss gegeben ist. Eine Sammeltaxi- und Regionalbushaltestelle befindet sich in etwa 150 m Entfernung im Bereich der Einmündung der Straße Wassergarde in die Landesstraße (Amtdamm). Die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungseinrichtungen ist somit auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sichergestellt und damit eine nachhaltige Entwicklung gegeben.

Des Weiteren sollen „*Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm [...] durch vorsorgliche räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen*“ vermieden werden. (RROP 2012, 2.1 – 13). Dieser Grundsatz der Raumordnung wurde insofern bei der vorliegenden Planung beachtet, als dass die geplanten Wohngebiete einen ausreichenden Abstand zu lärmemittierenden Einrichtungen einhalten. Die typische städtebauliche Abfolge „*Urbanes Gebiet / Mischgebiet, Wohngebiet*“ wird eingehalten. Um auch einen hinreichenden Schutz vor dem Verkehrslärm sicherzustellen, werden zudem passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### **Vorranggebiet Trinkwassergewinnung**

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

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

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

Das Entwässerungskonzept zum vorliegenden Bebauungsplan sieht im Bereich der privaten Flächen eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung über die belebte Bodenzone vor. Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird hingegen in ein Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt dem Regenwasserkanal in der Straße Wassergarde zugeführt. Das Plangebiet wird zudem an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen angeschlossen. Aus den genannten Gründen kann eine Gefährdung des Grundwassers und damit des Trinkwassers ausgeschlossen werden. Die vorliegende Planung ist somit mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar.

#### **Vorbehaltsgebiet Wald**

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

*„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.“ (RROP 2012, 3.2.1.2 – 05)*

Bezüglich der nördlichen Flächen, die mit Bäumen bestanden ist, hat eine Abstimmung mit den Nds. Landesforsten im Vorfeld der Planung gegeben. Es wurde anhand eines Luftbildes eine Waldgrenze eingezeichnet, welche ca. 130 m westlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Plangebietes gelegen ist. So wurde sich seitens der Nds. Landesforsten in einer Mail vom 06.05.2021 wie folgt dazu geäußert: *„im Rahmen einer Ortsbesichtigung habe ich die Fläche in Hagen i. B. gemeinsam mit dem Beratungsförstern der Landwirtschaftskammer sowie der unteren Waldbehörde des Landkreises Cuxhaven in Augenschein genommen und bestätige[...].] hiermit Ihre Einschätzung zur Abgrenzung der westlich liegenden Waldflächen zu den angrenzenden östlichen Weihnachtsbaumkulturen.“*

Das bedeutet, dass das Vorbehaltsgebiet Wald an dieser Stelle Flächen umfasst die nachweislich nicht als Wald gem. NWaldLG zählen. Außerdem kann der Waldabstand zu Wald gem. NWaldLG, welcher sich westlich der Weihnachtsbaumkultur befindet.

Die vorliegende Planung ist aus den o. g. Gründen mit den Vorgaben der Raumordnung zum Vorbehaltsgebiet Wald vereinbar.

#### **Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**

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

*„In diesen Standorten soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhanden sein, d. h., dass in den Standorten ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das überörtliche Ausstrahlung entfaltet, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben.“*

Da der vorliegende Bebauungsplan neben umfangreichen Wohngebieten auch ein Urbanes Gebietsfestsetzt und auch in den Wohngebieten eine gewerbliche Nutzung, die der Versorgung des Gebietes dient, zulässig sind, trägt die Planung geringfügig zur Verbesserung des Angebotes an Arbeitsstätten bei. Das Ziel wurde somit berücksichtigt.

#### **Tourismus / Erholung**

In den Standorten mit den Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung sind *„die touristischen Einrichtungen besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln“*. Zudem sind *„die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln.“*

Im Plangebiet sowie der direkten Umgebung sind weder Sehenswürdigkeiten, touristische Attraktionen noch Erholungsinfrastruktur vorhanden, lediglich eine Route des Programms „Natur erleben“ verläuft entlang der Landesstraße südlich des Plangebietes. Aufgrund der weitläufigen, intensiven Ackernutzung des Plangebietes, des ungenügend eingegrüntes Ortsrandes

der Ortschaft Hagen sowie des Fehlens von historischen Landschaftselementen weist das Plangebiet auch keine besondere Attraktivität für Erholungssuchende und Touristen auf. Die Planung wirkt sich daher nicht negativ auf die Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung der Ortschaft Hagen im Bremischen aus.

#### **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**

Südöstlich des Plangebietes, südlich an den Amtsdamm angrenzend ist im RROP ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* vermerkt. Dieses wird vom Plangebiet durch die räumliche Trennung nicht negativ berührt.

#### **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

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

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“, sind insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

## **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen überwiegend Bestandteil einer zusammenhängenden Darstellung von *Wohnbauflächen (W)*, die sich von der vorhandenen Bebauung im Osten der Ortschaft Hagen, nördlich der Landesstraße 134, nach Osten bis zu einem *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser* erstreckt (vgl. Abb. 3). Lediglich die Flächen direkt an der Landesstraße sind als *Gemischte Bauflächen* dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich des Weiteren ein wichtiger *Bereich für den Bodendenkmalschutz*. Die Landesstraße 134, die an der südlichen Plangebietsgrenze verläuft, ist zudem nachrichtlich als *sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße* verzeichnet.

Nördlich der dargestellten *Wohnbauflächen* befindet sich eine *Fläche für Wald*, die östlich und westlich von *Flächen für die Landwirtschaft* begrenzt wird. Die nordöstlich gelegenen *Flächen für die Landwirtschaft* werden zudem durch die Darstellung von *Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen* überlagert. Östlich der nördlich der Landesstraße dargestellten *Wohnbauflächen* sind ebenfalls *Flächen für die Landwirtschaft* verzeichnet, die im Osten durch *Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser*, *Flächen für Wald* sowie einer kleinen *gewerblichen Baufläche* begrenzt werden.

Westlich des Plangebietes sind weitere *Wohn-* sowie *Gemischte Bauflächen* verzeichnet. Hier ist zudem eine *Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung* sowie für *Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Ablagerungen* dargestellt.

Südlich der Landesstraße erstrecken sich eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe* sowie ein *Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel*. An diese Darstellungen grenzen westlich *gewerbliche Bauflächen* an. Südlich sowie südöstlich des Plangebietes sind hingegen *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, die weiter östlich von weiteren *Wohn-* und *Gemischten Bauflächen*, sowie einer *Fläche für Wald* begrenzt werden. Für einen Teilbereich der *Flächen für die Landwirtschaft* wurde die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (vgl. Abb. 4). Diese umfasst die Darstellung eines *Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel*.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

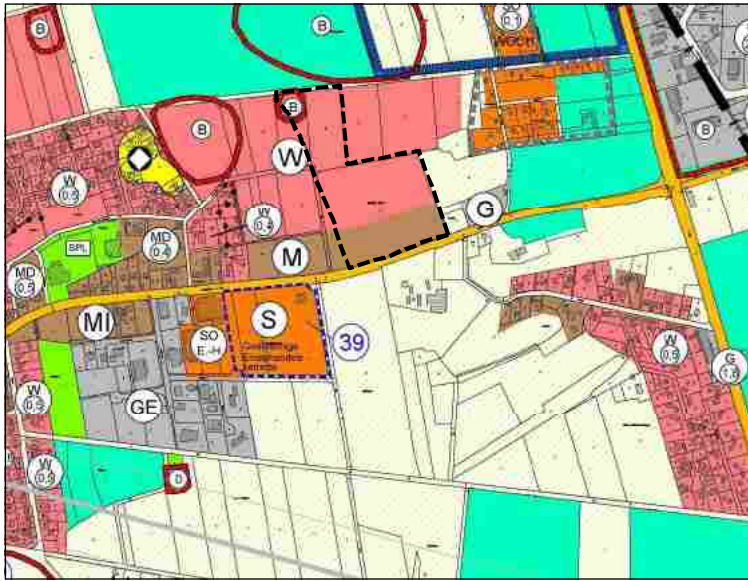


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haen im Bremischer Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: ALK LGLN ©)



Abb. 4: Ausschnitt der 55. Flächennutzungsplanänderung Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: AK5 LGLN ©)


### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert überwiegend bisher noch kein Bebauungsplan. Lediglich ein Abschnitt im Westen des Plangebietes ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“ (vgl. Abb. 5) und als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (VM = *Versickerungsmulden*) festgesetzt. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 wird durch den vorliegenden Plan überplant. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind zudem überwiegend bereits entsprechend den Vorgaben des dort gültigen Bebauungsplanes bebaut.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der gesamten Höhe des vorliegenden Plangebietes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“. Im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 51 ist eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (RRB = *Regenrückhaltebecken*) festgesetzt. Im Süden und Südosten sind zwei *Mischgebiete* (MI) festgesetzt. Mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,6, maximal zwei zulässigen *Vollgeschossen* und einer maximalen *Höhe baulicher Anlagen* von 12,0 m ist dort das Maß der baulichen Nutzung definiert. Im Südosten und entlang der gesamten östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen die festgesetzten *Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (VM = *Versickerungsmulden*), die wie erwähnt, mit der vorliegenden Planung überplant werden sollen. Im Zentrum, im Osten und im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese wurden zur städtebaulichen Strukturierung in ein Allgemeines Wohngebiet WA1 (eher im Norden des Geltungsbereiches) und ein Allgemeines Wohngebiet WA2 (im Zentrum des Geltungsbereiches) unterteilt. Dadurch soll eine städtebauliche Abstufung der baulichen Dichte erreicht werden, in dem im WA1 eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist und dort maximal 1 Vollgeschoss und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,0 m zulässig ist. Darüber hinaus sind im WA1 nur zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaus zulässig. Im WA1 ist dazu noch eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Einzelhäuser eine maximale Länge von 20,0 m und Doppelhäuser von 25,0 m aufweisen dürfen. Im WA2 hingegen ist eine etwas höhere Dichte vorgesehen, indem dort eine GRZ von 0,4 gilt, maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind und maximal eine Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m einzuhalten ist. Im WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt die Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässt mit einer maximalen Länge von 40 m. In den Mischgebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sind in Form von zusammenhängenden und großflächigen sogenannten Bauzonen festgesetzt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und direkt an die Fläche für die Versickerungsmulden angrenzend sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereiches sind auch festgesetzte *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, welche den Waldabstand nach Norden gewährleisten sollen. Im Norden sowie im Westen sind öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün und Spielplatz) festgesetzt. Im Plangebiet verlaufen zudem festgesetzte Verkehrsflächen zur Erschließung und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg, M = Mischverkehrsfläche). Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Westen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Außerdem sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzt, die der Anlage von Regenwasserkanälen dienen und nicht überbaut werden dürfen. Abschließend ist auf die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen, die in sogenannte Lärmpegelbereiche unterteilt sind. Innerhalb dieser verschiedene Lärmpegelbereiche sind unterschiedliche passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.





Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: ALK  LGLN ©)

Südwestlich des vorliegende Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Einkaufsmarkt Heidkamp“ (vgl. Abb. 6). Inhalt des Planes ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8, maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 9 m. Im Sondergebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sind in Form von einer zusammenhängenden und großflächigen sogenannten Bauzone festgesetzt. Außerdem ist im Norden eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St = Stellplätze) festgesetzt. Im Westen sowie Nordwesten ist eine Verkehrsfläche zur Sicherstellung der Erschließung festgesetzt. Entlang dieser sind zwei Einfahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt. Im Süden ist eine 8,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

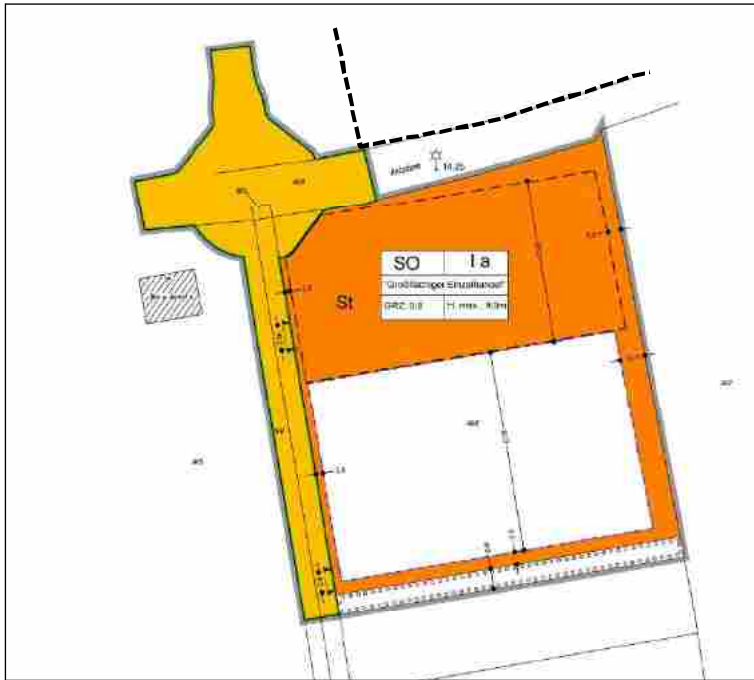


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 53 „Einkaufsmarkt Heidkamp“, Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: ALK LGLN ©)

Östlich an das vorliegende Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Alte Molkerei“ (vgl. Abb. 7). Als Art der baulichen Nutzung setzt dieser Plan ein Gewerbegebiet (GE) fest. Dieses wird untergliedert in Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3. Die Unterteilung sieht für jedes Gewerbegebiet unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung vor. Im GE 1 ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 festgesetzt, bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 13,5 m. Im GE 2 gilt eine GRZ von 0,8, maximal ein zulässiges Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m. Innerhalb des GE 3 gilt eine GRZ von 0,5, maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 10 m. In allen Gewerbegebieten im Bebauungsplan Nr. 49 zählt eine abweichende Bauweise, die Gebäudelänge von über 50 m das Heranbauen an die Grundstücksgrenzen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zulässt. In den Gewerbegebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sind in Form von sogenannten Baufenstern bedarfsgerecht festgesetzt. Im Osten ist eine 5 m breite private Grünfläche die überlagert wird von einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese wird an einer Stelle unterbrochen von einer Fläche für Versorgungsanlagen. Ein kleiner Teil im Südosten sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, wenn auch nicht vollständig, ist ebenfalls Grünfläche festgesetzt, jedoch mit einer Überlagerung durch eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Nordwesten befindet sich eine festgesetzte private Grünfläche mit einer Überlagerung durch eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Beplantungen sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Westen sowie Südwesten befindet sich eine private Grünfläche, welche durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird. Diese ist so festgesetzt, dass das Gewerbegebiet über 23 m Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 aufweist. Im Süden dieser privaten Grünfläche sind drei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz festgesetzt und weisen auf Lärmpegelbereich hin, in den passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes anzuwenden sind.

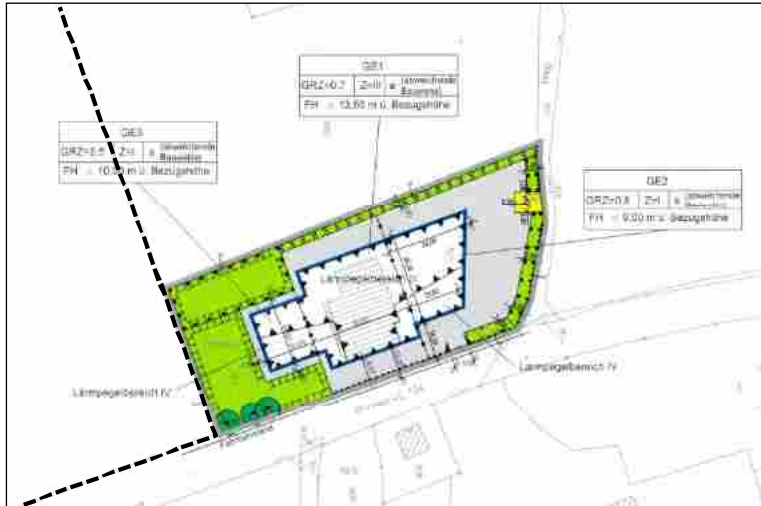


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Alte Molkerei“; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert (Kartengrundlage: ALK LGLN©)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet selbst wird durch großflächige Ackerflächen geprägt. In den Straßenflurstücken der Straßen Amtsdamm und Siebenbergsheide stocken einige Bäume.

Das Plangebiet grenzt an den nördlich der Landesstraße 134 (Amtsdamm) gelegenen östlichen Ortsrand der Ortschaft Hagen im Bremischen an. Die sich hier befindlichen Siedlungsbereiche zeichnen sich nördlich der Landesstraße überwiegend durch eine moderne Wohnbebauung aus, die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt wird. Entlang der Landesstraße sind jedoch auch gewerblich genutzte Gebäude sowie die Bauten der Straßenmeisterei vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine mischgebietstypische Nutzung, großvolumige Betriebsgebäude sind lediglich im Bereich der Straßenmeisterei vorhanden. Südlich der Landesstraße wird der Ortsrand hingegen durch ein Autohaus mit großer Stellplatzfläche und einem großflächigen Einzelhandel mit großem Parkplatz gekennzeichnet. Das Sortiment des Einzelhandelsbetriebs wird in erster Linie durch Güter des täglichen Bedarfs geprägt.

Östlich grenzen an das Plangebiet als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Zudem befindet sich hier in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet ein Wochenendhausgebiet sowie eine Waldfläche.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich die freie Landschaft, die in erster Linie durch große Weihnachtsbaumkulturlflächen und Ackerflächen gekennzeichnet wird. Die Ackerflächen werden teilweise durch Gehölzreihen entlang der Straßen und Wege strukturiert. In einer Entfernung von ca. 130 m nordwestlich befindet sich Wald gem. NWaldLG.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

In der Gemeinde Hagen im Bremischen besteht ein erhöhter Flächenbedarf an Wohnbauland. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“, ist somit unter anderem der bestehende Baulflächenmangel in der Gemeinde.

Im Herbst 2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“ als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt direkt westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend. Insgesamt konnten durch den Bebauungsplan Nr. 51 ca. 85 Baugrundstücke (wovon 4 Grundstücke im Mischgebiet gelegen sind) bereitgestellt werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt (ca. drei Jahre später) sind alle Baugrundstücke verkauft und größtenteils bereits bebaut oder es liegt eine Baugenehmigung vor.

Des Weiteren sind gemäß dem Baulückenkataster der Gemeinde in den vergangenen Jahren zahlreiche Baulücken in der Ortschaft bebaut worden, oder es liegen Genehmigungen für die Bebauung entsprechender Bereiche vor. Diese Entwicklung zeigt, dass in der Ortschaft Hagen eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, sofern ausreichend Baulflächen zur Verfügung stehen.

Dies zeigt auch die unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, der aus den genannten Gründen kein entsprechendes Angebot an Bauland mehr gegenübergestellt werden kann. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde dringend erforderlich, neue Wohnbaulflächen auszuweisen.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Hagen im Bremischen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens am nord-östlichen Ortsrand des Grundzentrums Hagen, nördlich der Landesstraße 134 (Amtsdamm), weitere Siedlungsflächen bereitzustellen und somit dem Auftrag der Raumordnung (Entwicklung von Wohnstätten im Grundzentrum) zu entsprechen. Neben der Wohnbaulflächenausweisung ist zudem auch die Festsetzung eines *Urbanen Gebietes* an der Landesstraße vorgesehen. Hiermit folgt die Gemeinde dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, welches in den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes, die Weiterentwicklung einer gemischten Nutzung vom Ortskern aus in östliche Richtung entlang der Landesstraße vorsieht.

Aufgrund seiner günstigen Lage im Grundzentrum, der bestehenden Nähe zu den wichtigen Versorgungseinrichtungen und der guten Anbindung über die Landesstraße 134 weist das Plangebiet bzgl. der oben genannten Ziele eine besondere Standortgunst auf. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan lediglich in diesem Bereich des Grundzentrums ein großflächiges bauliches Entwicklungspotenzial vorsieht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein ortstypisches Baugebiet entstehen, das den modernen Wohnanforderungen gerecht wird. Neben den für die Ortschaft Hagen im Bremischen typischen Einfamilienhäusern, strebt die Gemeinde hier auch eine Entwicklung von (barrierefreien) Mehrfamilienhäusern an. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird zukünftig die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern steigen. In der Gemeinde Hagen im Bremischen zeichnet sich bereits derzeit eine entsprechende Entwicklung ab.

An der Landesstraße soll zudem entsprechend der angrenzenden Bereiche eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleinen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden. Ferner soll sich das Gebiet harmonisch in seine Umgebung einfügen und dabei trotzdem einen gestalterisch eigenständigen Charakter entwickeln. Zum Erreichen dieses Ziels wird eine Örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Damit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sich am kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf orientiert, befördert und den Anforderungen aus § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen.

Durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche in Anspruch genommen, die im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen als *Wohnbaufläche* und *gemischte Baufläche* dargestellt ist. Die generelle Standortfrage und die Abwägung zur Inanspruchnahme einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgte somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Vorfeld dieser Planung wurde bereits geprüft, ob potenziell zu schließende Baulücken, zu revitalisierende Brachflächen oder weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung für eine weitere Siedlungsentwicklung vorhanden sind. Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Weitere Flächenalternativen stehen der Gemeinde aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer langfristig nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauplätzen zur Verfügung oder sind nach heutiger Beurteilung aus Immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft. Aus diesen Gründen ist im Fall der vorliegenden Bauleitplanung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, zu Gunsten eines *Allgemeinen Wohngebietes* und eines *Urbanen Gebietes* erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der Vorgaben der Raumplanung, umzusetzen. Zudem ist der gewählte Standort gut geeignet, da er sich in Nähe zum Zentrum der Ortschaft Hagen und befindet und gut erreicht werden kann.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Dies erfolgt in erster Linie, da die geplante wohnbauliche Nutzung dieser Festsetzung entspricht. Zudem werden somit die Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes konkretisiert und der städtebauliche Charakter der umgebenden Siedlungsstrukturen fortgeführt.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da diese der Eigenart eines ruhigen Wohngebietes, welches an dieser Stelle entstehen soll, widersprechen. So wären im Zusammenhang mit der Etablierung einer Tankstelle Immissionsbelastungen sowie Zu- und Abfahrtsverkehr zu befürchten. Gartenbaubetriebe nehmen des Weiteren zumeist große Flächen in Anspruch, was dem eigentlichen Ziel der Gemeinde, Wohnbauland zu schaffen, nicht entspricht. Zudem werden durch einen solchen Betrieb ebenfalls größere Verkehre und Geräuschimmissionen erzeugt.

Die Flächen an der Landesstraße werden entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde als **Urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt, welches ebenfalls aus der Darstellung einer *gemischten Baufläche (M)* entwickelt werden kann. Die in *Urbanen Gebieten* ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sowie Tankstellen sind hier nicht zulässig, um die angrenzenden *Wohngebiete* vor den o. g. Verkehren und Geräuschimmissionen zu schützen. Die Vergnügungsstätten werden aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* (WA1, WA2, WA3 und WA4) durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse, sowie zur Gebäudehöhe definiert. Dabei weisen die *Allgemeinen Wohngebiete WA3*

und WA4 die gleichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf und unterscheiden sich lediglich bezüglich der Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schall).

Ziel der Gemeinde Hagen im Bremischen ist es einerseits einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, andererseits aber auch eine für die Ortschaft Hagen untypische sehr enge oder besonders großvolumige Bebauung zu verhindern. Zudem möchte die Gemeinde eine leichte Stufung der unterschiedlichen Dichten erreichen mithilfe der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, welches im Norden und Osten des Plangebietes festgesetzt wird, ist die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,3 festgesetzt. Diese entspricht dem Maß der westlich angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 51, so dass sich die zukünftige Bebauung des Plangebietes in die Umgebung integriert. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um das nach BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete* maximal zulässige Maß. Diese Gebiete grenzen teilweise an das *Urbane Gebiet (MU)* an, welches eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässt. Dadurch wird das Konzept komplettiert, welches eine städtebauliche Abstufung der baulichen Dichte von der Landstraße als zentrale Entwicklungsachse hin zur offenen Landschaft vorsieht. Außerdem weisen die *Allgemeinen Wohngebiete* und das *Mischgebiet* im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51 ebenfalls diese Dichte auf, innerhalb dieses Bereiches. Damit soll die Möglichkeit für moderaten Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Somit wird sich auch hier an die städtebauliche Umgebung angepasst.

Neben der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung in den *Wohngebieten* durch die Festsetzung der **Geschossigkeit** bestimmt. Diesbezüglich wird für die im Norden gelegenen WA1 ebenfalls das Maß der aus dem Bebauungsplan Nr. 51 abgeleitet, um so die ortstypischen Strukturen fortzuführen und Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Aus diesen Gründen sind hier lediglich eingeschossige Gebäude zulässig. Unter Berücksichtigung der angestrebten Flexibilität hinsichtlich innovativer Wohnbauprojekte und Mehrfamilienhäuser und der städtebaulichen Abstufung werden für das WA2, WA3 und WA4 dagegen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Um die festgesetzte Zulässigkeit der Geschosse hinsichtlich der Höhe der möglichen baulichen Anlagen zu präzisieren, wird zusätzlich eine **maximale Höhe der baulichen Anlagen** von 9,0 m in dem WA1 und dem WA2 sowie eine maximale Höhe von 10,5 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 festgesetzt. Die jeweilige Höhe darf lediglich durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine oder Aufzugwartungsschächte) bis zu 1,0 m überschritten werden. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen vorgelagerten Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks. In dem WA3 und dem WA4 wird so das bauliche Element eines Staffelgeschosses ermöglicht. Durch die Festsetzung der Höhen in den unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten wird eine städtebauliche Abstufung im doppelten Sinne erreicht. Innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte und Höhe wie beschrieben von Süden nach Norden abnehmen. Es erfolgt aber auch eine Abstufung von Westen nach Osten, bzw. vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 und dem vorliegenden Bebauungsplan, weil im erstgenannten Bebauungsplan für die Höhe der baulichen Anlage maximal 12 m zulässig sind und im vorliegenden Bebauungsplan in der Spitze 1,5 m weniger. Diese Abstufung ist begründet durch die weitere Entfernung zur Ortsmitte.

Des Weiteren wird in den *allgemeinen Wohngebieten* die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Rohfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung zukünftiger Gebäude die äußere Gestaltung in Bezug auf die Höhe der Erdgeschosebene an die ortsübliche Bauweise angepasst wird, wodurch ein einheitliches Gebäudebild entsteht. Zugleich werden potenzielle

Konflikte zwischen benachbarten Grundstückseigentümern, die durch eine unterschiedliche Geländehöhe aneinandergrenzender Baugrundstücke entstehen könnten, vermieden.

### 7.2.2 Urbanes Gebiet

Innerhalb des festgesetzten *Urbanen Gebietes (MU)* wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch Festsetzungen zur **Grundflächenzahl (GRZ)**, zur Zahl der Vollgeschosse, sowie zur Gebäudehöhe definiert. Dabei orientieren sich diese Festsetzungen an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51.

Innerhalb des *Urbanen Gebietes* wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um das nach BauNVO für *Urbane Gebiete* maximal zulässige Maß, sondern bleibt um 0,2 hinter diesem zurück. Mit dieser Festsetzung soll eine hohe Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden, die insbesondere für die Attraktivität der Baugebiete für Betriebe von entscheidender Bedeutung ist, ohne eine ortsuntypische Dichte zuzulassen.

Des Weiteren wird im Bereich des *Urbanen Gebietes* maximal zwei **Vollgeschosse** festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung westlich des Plangebietes. Außerdem wird die gleiche Geschossigkeit erlaubt, welche im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugelassen wird, was ein homogenes Höhenbild in diesem Bereich ergeben soll. Damit ist eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Gebäudegestaltung vorgesehen, gleichzeitig wird aber auch eine Überdimensionierung der Gebäude unterbunden.

Um die Höhe der zulässigen Gebäude abschließend zu regeln, wird eine **maximale Höhe baulicher Anlagen** von 10,5 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt auch hier die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können auch hier zugelassen werden. Auch hier wird die maximale Höhe an die nördlichen Wohngebiete angepasst und im Vergleich zum westlich angrenzenden Mischgebiet des zentrumsnäheren Bebauungsplanes Nr. 51 leicht reduziert. Dadurch sollen in diesem Bereich, im Unterschied zu dem WA1 und dem WA2, Staffelgeschosse ermöglicht und somit die städtebauliche Abstufung unterstützt werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein angemessener Übergang von den großvolumigen (gewerblichen) Bauten im Süden des Plangebietes hin zu der im Norden des Plangebietes vorgesehenen kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung geschaffen. Die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen nehmen durch die vorgesehenen Regelungen von Süden nach Norden stufenweise ab. Dadurch werden vernehmliche Brüche in der städtebaulichen Gestaltung vermieden.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt ist für die *Allgemeinen Wohngebiete WA1* und *WA2* eine abweichende **Bauweise**, innerhalb derer Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 20 m und für Doppelhäuser maximal 25 m. Die Begrenzung der Länge baulicher Anlagen erfolgt, um überdimensionierte Gebäude im Norden des Plangebietes zu vermeiden und den Charakter eines ortstypischen Wohngebietes analog zum westlich gelegenen Wohngebiet zu erhalten.

In den *Allgemeinen Wohngebieten WA3* und *WA4* ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Um die Länge der Gebäude zu begrenzen und einen angemessenen Übergang zu schaffen, wird die zulässige Gebäudelänge auf 40 m begrenzt.

Im *Urbanen Gebiet* wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt, so dass eine Errichtung von Gebäuden als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig ist. Die Festsetzung dieser Bauweise ist erforderlich, um die Attraktivität der Baugebiete auch für eine gewerbliche Nutzung zu gewährleisten. Zudem trägt die Regelung wiederum zu einem angemessenen Übergang vom *Urbanen Gebiet (MU)* im Süden, über die

Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 zur aufgelockerten Wohnbebauung im Norden (WA1 und WA2) mit Einzel- und Doppelhäusern bei.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung dieser Baugrenzen erfolgt weitgehend unter der Zielsetzung, eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der entstehenden Baukörper sowie der Grundstückszuschnitte zu gewährleisten. Aus diesem Grunde bilden die Baugrenzen in weiten Teilen des Geltungsbereiches größere zusammenhängende Flächen, welche Mindestabstände zu den *Verkehrsflächen* und den Plangebietsgrenzen einhalten. Zu den Geltungsbereichsgrenzen im Osten und Norden wird größerer Abstand eingehalten, da dort Baumpflanzungen umzusetzen sind. Im Norden werden so zudem die Bestandsbäume, die nördlich des Plangebietes stocken, geschützt.

Außerdem befindet sich innerhalb des Straßenraums der unbefestigten Straße Siebenbergsweg, die nördlich des Plangebietes verläuft, nach Angabe der EWE NETZ GmbH eine Gashochdruckleitung. Als Schutzmaßnahme ist auf beiden Seiten der Gashochdruckleitung jeweils ein 4 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Demgemäß wurde von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die an die unbefestigte Straße angrenzt ein 4 m breiter Streifen mit einer gesonderten Kennzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens sind Bodenabgrabungen, Bodenauffüllungen sowie jegliche Versiegelungen und Befestigungen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind archäologische Grabungen, die in diesem Bereich durchzuführen sind.

#### 7.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt zudem, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO in allen Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde eine Errichtung entsprechender Anlagen in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücksgrenzen vermeiden und so das Bild einer aufgelockerten Bebauung in der Gemeinde erhalten.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Einer Errichtung entsprechender Nebenanlagen (bspw. Gartenhäuser) auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken steht aus Sicht der Gemeinde nichts entgegen.

#### 7.5 Größe der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke in den *Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2* wird für Einzelhäuser mit mindestens 650 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser mit mindestens 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den ersten Entwürfen der Erschließungsplanung und gewährleistet, dass einerseits ein flächenschonendes Bauen ermöglicht wird, dass aber andererseits eine ortsuntypische Dichte der Bebauung vermieden wird. Für die als WA3 und WA4 und als MU festgesetzten Bereiche werden bzgl. der Größe der Grundstücke keine Festsetzungen getroffen, um eine flexible, bedarfsorientierte und uneingeschränkte Gestaltung der Gebiete zu gewährleisten. Hierdurch soll die Attraktivität der Gebiete gesteigert und eine zeitnahe Vermarktung der Grundstücke begünstigt werden.

#### 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Regelung der städtebaulichen Dichte ist so gewählt, dass eine möglichst hohe Ausnutzung der vorgesehenen baulichen Nutzung möglich wird, gleichzeitig aber auch die geplanten Erschließungsanlagen und Stellplätze nicht überlastet werden. Zudem ist diese Regelung ortstypisch und aus dem Bebauungsplan Nr. 51 abgeleitet.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 wird keine Regelung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen getroffen, da hier die Flexibilität hinsichtlich innovativer Wohnbauprojekte sowie Mehrfamilienhäuser bewahrt werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird es immer wichtiger, auch barrierefreien Wohnraum in