

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 36 "Kleiner Bruch"

Gemeinde Hagen im Bremischen

Ortschaft Hoope

- Vorentwurf - (Stand: 26.10.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1	Grundflächenzahl.....	13
7.2.2	Geschossigkeit / Gebäudehöhe.....	14
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	14
7.4	Mindestgrundstücksgößen / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
7.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen.....	14
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	15
7.6.1	Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.....	15
7.6.2	Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume	15
7.6.3	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecken)	15
7.6.4	Private Grünflächen	15
7.6.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	15
7.6.6	Regen- / Schmutzwassermanagement.....	15
7.7	Flächenübersicht.....	16
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
9.1	Umwelt- Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
9.2	Ver- und Entsorgung.....	16
9.3	Wasserwirtschaft.....	17
9.4	Landwirtschaft.....	18
9.5	Verkehr / ÖPNV	18
9.6	Immissionsschutz.....	18
9.7	Wirtschaft	19
9.8	Freizeit, Erholung und Tourismus.....	19
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	19

1. PLANAUFGSTELLUNG

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. 36 „Kleiner Bruch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist 1,86 ha groß und befindet sich in der Ortschaft Hoope der Gemeinde Hagen im Bremischen. Das Plangebiet liegt südlich der Hooper Wiesenstraße und westlich dem Mühlenweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Freiwillige Feuerwehr Hoope sowie das Dorfgemeinschaftshaus verortet. Nordwärts, dem Mühlenweg folgend, ist zur Straße orientiert Wohnbebauung vorzufinden. Westlich sowie südlich grenzen Grünlandflächen an das Plangebiet.

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

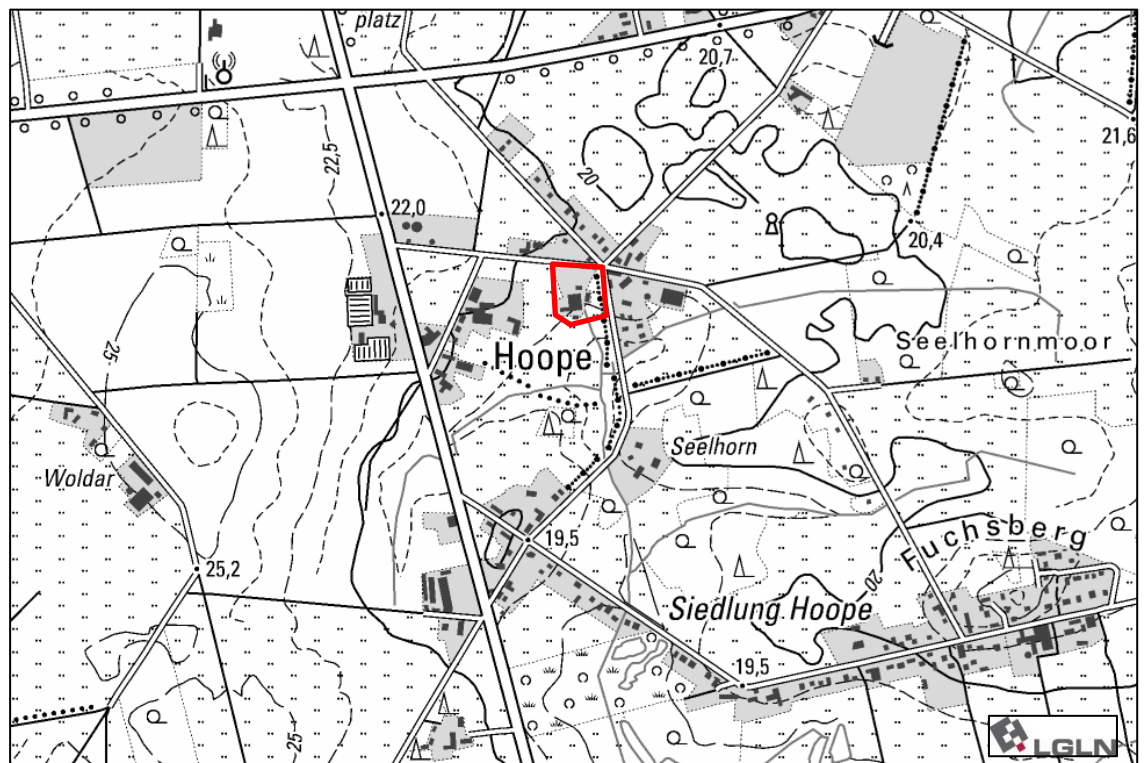


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022 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 sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung beinhaltet die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebietes (MDW)* mit Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie dem Erhalt ortsbildprägender Gehölzbestände und Freiflächenstrukturen im Bereich der Ortschaft Hoop.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2022)** sind für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen definiert.

Im Textteil wird jedoch zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt (vgl. LROP 1.1 – 01).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gewachsene Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild sowie die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägen, erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (vgl. LROP 2.1 - 01). Dementsprechend wird die ländlich geprägte Struktur durch das Ausweisen eines *Dörflichen Wohngebietes (MDW)*, in dem die Wohnfunktion der historischen Hofstelle ausgebaut und die Pferdehaltung gesichert werden soll, identitätsbelassend weiterentwickelt.

Des Weiteren sind Siedlungsstrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. So sollen diese zu sichernden und zu entwickelnden Siedlungsstrukturen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (vgl. LROP 2.1. – 02). Wie noch im Weiteren dargelegt, wird die mit der vorliegenden Planung angestrebte Siedlungsentwicklung in das ÖPNV-Netz eingebunden und lässt somit jede Bevölkerungsgruppe aus dem Plangebiet Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichen.

Am 7. September 2022 wurde der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ein weiterer in der Bauleitplanung zu berücksichtigender Aspekt eingeführt. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingefügt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall eine bestehende Hofstelle für die Nachverdichtung genutzt und markante Freiflächen der Hofstelle erhalten werden, ist zu konstatieren, dass der Bebauungsplan mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Cuxhaven 2012** (zuletzt geändert 2017) ist für das Plangebiet selbst keine Flächendarstellung getroffen. Südlich des Plangebietes ist ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*, welches weiter südlich von einem *Vorranggebiet Natur und Landschaft* überlagert wird, dargestellt. Um die Siedlungsflächen der Ortschaft Hoop, welche als „Weißflächen“ ebenfalls keine gesonderte Ausweisung besitzen, sind *Flächen für die Landwirtschaft* vorzufinden.

Ferner liegt westlich des Plangebietes ein *Vorranggebiet Rohstoffgewinnung* für Sand sowie die Bundesstraße L 135 als *Vorranggebiet überregionale Hauptverkehrsstraße*. Die Ortschaft Wulsbüttel, dem das vorliegende Plangebiet administrativ zugeordnet ist, ist als *Standort*

besondere *Entwicklungsaufgabe Tourismus und Erholung* festgelegt. Im Gegensatz zum Plangebiet liegt die Ortschaft Wulsbüttel in einem *Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung* und entlang des Verlaufs der Drepte überlagern sich die Darstellungen eines *Vorbehalts- und Vorranggebietes Natur und Landschaft* sowie eines *Vorranggebietes Natura 2000*. Diese Flächenbestimmungen liegen jedoch allesamt in zu weiter Entfernung als, dass sie Einfluss auf die vorliegende Planung hätten.

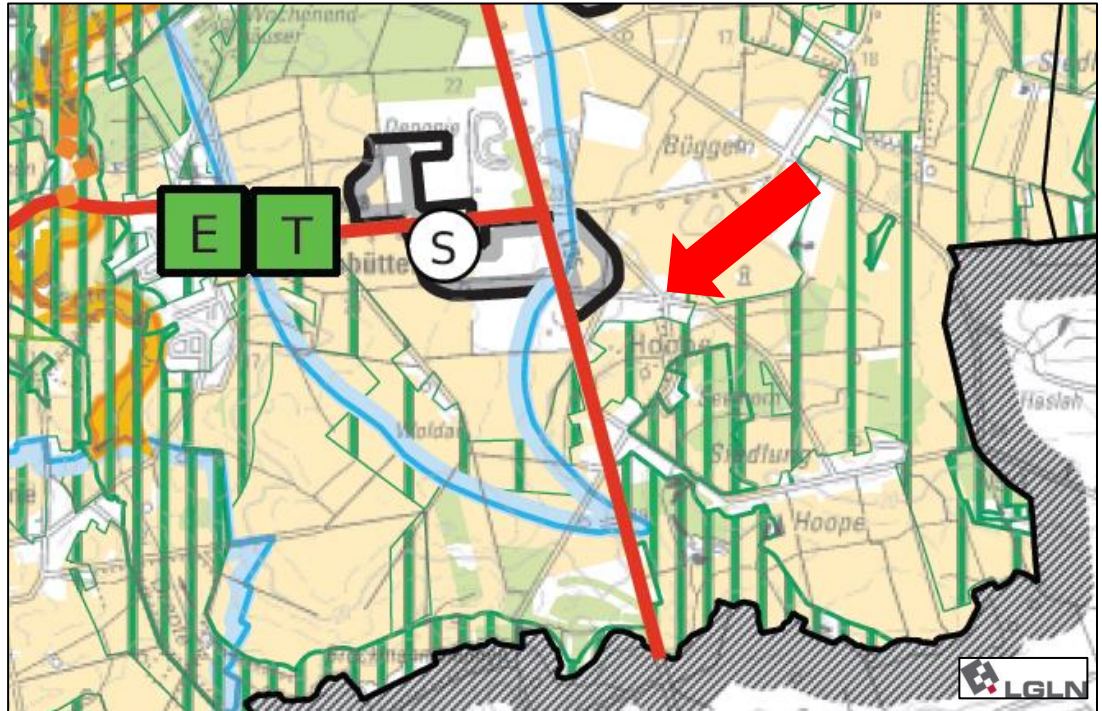


Abb. 2: Auszug der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012 (zuletzt geändert 2017)

Dem textlichen Teil des RROP 2012 (zuletzt geändert 2017) sind folgende **Ziele** und Grundsätze, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, zu entnehmen:

1. **Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**
 - 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**
 - 1.1.03 „Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegengewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demographischen Wandels zu berücksichtigen.“
 - ⇒ Die vorliegende Planung berücksichtigt die Folgen des demographischen Wandels und versucht diesen entgegenzuwirken. Dies erfolgt indem Personen aus Hoope, wie beispielsweise jungen Familien, die Möglichkeit geboten werden kann sich im Ort niederzulassen. So kann die Bevölkerung gehalten und gleichsam verhindert werden, dass Sie aufgrund mangelndem Baulandangebot aus der Ortschaft fortziehen müssen. Zudem bietet das Plangebiet auch die Möglichkeit, ebenerdige und damit barrierefreie Gebäude zu errichten, was sowohl älteren Einwohnern, als auch Menschen mit motorischen Einschränkungen entgegenkommt.

- 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
- 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**
- 2.1.03 **„Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Dorfentwicklung so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden.“**
- ⇒ Die Ortschaft Hoope ist geprägt von zahlreichen aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben sowie Betrieben mit landwirtschaftsähnlichen Nutzungen im Nebenerwerb. Um ein Nebeneinander der Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, weisen die angrenzenden Bauleitpläne *Dorfgebiete* (MD), *Mischgebiete* (MI) oder wie im vorliegenden Fall ein *Dörfliches Wohngebiet* (MDW) aus. Sie ermöglichen den Bestandsschutz sowie die gemeinsame Fortentwicklung beider Nutzungen nebeneinander hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Vorgaben. Ferner ist das Ziel der vorliegenden Planung die Schaffung von Baurecht auf einer ehemaligen Hofstelle, sodass ein historisch gewachsenes Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen explizit forciert und die gegenseitige Akzeptanz nachhaltig gesteigert werden kann.
- 2.1.04 **„Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demographischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.“**
- ⇒ Durch die vorliegende Planung soll der demographischen Entwicklung entgegen gewirkt werden, indem man Menschen aller Altersklassen aus dem Ort Raum bietet sich häuslich niederzulassen. So können beispielsweise junge Familien im Ort gehalten werden, die andernfalls in andere Gemeinden ziehen müssten, um sich den Wohnwunsch nach „modernen eigenen 4 Wänden“ zu erfüllen. Ebenso können Ältere oder Menschen mit motorischen Einschränkungen sich einen ebenerdigen und barrierearmen Wohnwunsch ermöglichen.
- 2.1.05 **„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandene Siedlungsbereiche auszurichten. [...]“**
- ⇒ Dem Ziel 2.1.05 wird durch die Planung entsprochen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll eine schonende und moderate Nachverdichtung der Ortschaft Hoope ermöglicht werden. Es können Baulücken im Bestand und angrenzend an den Siedlungsbereich geschlossen werden, ohne auf unbebaute Landschaftsflächen zurückgreifen zu müssen. Demnach wird die bestehende Siedlungsstruktur der Ortschaft fortgeschrieben.
- 2.1.07 **„Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“**
- ⇒ Die vorliegende Bauleitplanung forciert die Neuschaffung von Baurecht innerhalb eines festgelegten Baufensters und moderate Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsgebäude auf dem Grundstück einer ehemaligen Hofstelle. Sie ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als *Gemischte Baufläche* (M) dargestellt, sodass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits die Grundlage für eine mögliche Bebauung geschaffen wurde und die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Zudem war bereits in einem Baufenster das Nebengebäude als Altenteiler vorgesehen, dessen Baurecht nun darüber hinaus moderat ausgeweitet werden soll. Somit kommt

lediglich ein neues Baufenster hinzu, welches ein ausgesprochen lediglich ein kleines Angebot an „neuen“ Baumöglichkeiten bietet.

- ⇒ Die vorliegende Planung kann somit als Eigenentwicklung der Ortschaft Hoope verstanden werden. Die letzten Wohnraumentwicklungen in der Ortschaft beschränken sich auf drei Wohnhäuser seit der Jahrtausendwende in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Im Rahmen der Siedlungsarrondierung anhand einer Außenbereichssatzung entlang dem Dornenweg konnten so in den letzten 23 Jahren drei Baulücken geschlossen werden.
- ⇒ Es verbleiben noch eine Baulücke nordöstlich sowie südwestlich des Dornenweges. Diese werden allerdings von den Eigentümern im Bestand gehalten, sodass sie der Gemeinde Hagen im Bremischen derzeit nicht zur Eigenentwicklung zur Verfügung stehen. Aufgrund dessen kann die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 als moderate Erweiterungschance im Rahmen der Eigenentwicklung verstanden werden.
- ⇒ Zusammenfassend wird deutlich, dass die vorliegende Planung – auch in Zusammenschau mit der aktuellen Wohnbaulandentwicklung vor Ort – sich in vollem Umfang innerhalb der raumordnerischen Vorgabe bewegt, **„die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen“**.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzung

3.1.2 Natur und Landschaft

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

- ⇒ In näherer Umgebung südlich zum Plangebiet ist ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* im RROP dargestellt. Den Kriterien folgend, welche gemäß Begründung zum RROP zu einer Aufnahme in diese Flächenkategorie führen, kann für das Plangebiet angenommen werden, dass sich diese Zuordnung des Plangebiets aus dem vorhandenen Wallheckenbestand und Grünstrukturen ergibt. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan einen effektiven Schutz der bestehenden Wallhecken und Grünstrukturen bewirken, wird nach Auffassung der Gemeinde die Bedeutung für Natur und Landschaft so weit erhalten, dass eine moderate Nachverdichtung durch Siedlungsentwicklung sich im vorliegenden Fall in das Landschaftsbild einfügt und angemessen ist.

3.2.1.1 Landwirtschaft

3.2.1.1 02 „[...] Die um die landwirtschaftlichen Nutzflächen konkurrierenden anderen Nutzungsansprüche sind [...] planerisch und flächensparend zu bewältigen. [...]“

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.“

- ⇒ An das Plangebiet angrenzende Flächen sind im RROP als *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft* gekennzeichnet. Dementsprechend kommt es nicht direkt zum Entzug von Flächen für die Landwirtschaft. Die Bestandsflächen bleiben somit weiterhin bestehen und werden durch die vorliegende Planung nicht zerschnitten oder in ihrer Funktion eingeschränkt.

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

1. Hochwasserrisikomanagement

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

⇒ Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen¹ zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis sowie einem Extremereignis, das noch seltener auftritt, kein Hochwasserrisiko für den Geltungsbereich bestehen. Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet weisen die Umweltkarten in etwa 6,5 km Entfernung im Bereich des Uthleder Fleets, südlich der Ortschaft Uthlede aus. Aufgrund der weiten Entfernung und dem Höhenunterschied - der Uthleder Fleet liegt bei 0 m NHN und das Plangebiet bei etwa 17,5 m NHN - wird nicht von einem hohen Überschwemmungsrisiko ausgegangen. Die Gemeinde Hagen im Bremischen weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es bei Extremereignissen trotz geeigneter kommunaler und privater Entwässerungsmaßnahmen, zu Rückstau und kleinflächigen Überschwemmungen kommen kann. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses jedoch als gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

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

⇒ Die Gemeinde Hagen im Bremischen misst dem Thema Starkregenvorsorge und damit einem Aspekt der Klimaanpassung besondere Bedeutung bei. Daher werden nicht nur die vorstehend erwähnten verordneten Überschwemmungsgebiete in die Planung eingestellt, sondern auch die nachfolgenden Aspekte.

Das Plangebiet weist ein Geländeniveau zwischen 16 m und 19 m über NHN auf und verfügt somit über ein leichtes inneres Gefälle. Das Gefälle läuft vom höchsten Punkt im äußersten Nordwesten dem niedrigsten Punkt im äußersten Südosten zu, wo die private Grünfläche angeordnet ist. Dort befinden sich zudem Entwässerungsgräben, die zum Hooper Dorfgraben heranwachsen und als Zulauf zur Drepte dienen. Im räumlichen Umfeld ist das Gefälle ähnlich moderat. Im Falle eines extremen Starkregenereignisses würde oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser dem Gefälle folgend in südlicher Richtung abfließen. Da südlich des Plangebiets ausschließlich Wiesen und Grünstrukturen vorzufinden

¹ www.umweltkarten-niedersachsen.de, Online-Kartenportal des Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, abgefragt im Juli 2023

sind, werden auch anliegende Bebauungen nicht negativ durch abfließendes Wasser beeinträchtigt.

- ⇒ Lediglich nördlich und östlich schließt Bebauung an den Geltungsbereich an. Diese stellt sich als klassische dörfliche Bebauung ohne herausragend hohe Versiegelungsgrade dar. Insofern kann auch für einen eventuellen Zustrom überschüssigen Regenwassers von „Überliegergrundstücken“ festgehalten werden, dass dieser weder im Bestand noch für die Zukunft zu erwarten ist. Die nördlich und östlich verlaufenden Gemeindestraßen würden im Falle eines Extremereignisses das dort ankommende Wasser ebenfalls südlich ableiten und mit ihren Straßenseitenräumen als Retentionsfläche dienen.
- ⇒ Auswirkungen durch in das Plangebiet eindringende Meerwasser ist laut Umweltkarten ebenfalls nicht zu erwarten. Auswirkungen durch den Klimawandel sind somit eher als gering einzustufen.

In der Gesamtschau und unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sind die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 „Kleiner Bruch“, Ortschaft Hoope, nach Auffassung der Gemeinde Hagen im Bremischen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt. Ebenso sind die nördlich, südlich und westlich anliegenden Siedlungsflächen der Ortschaft Hoope als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt. Damit ist die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes, welche eine Ausweisung eines *Dörflichen Wohngebietes* (MDW) beinhaltet, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Lediglich ein schmaler Streifen an der westlichen Plangebietsgrenze ist im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 3) als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Faktisch handelt es sich um den Reitplatz, welcher der Örtlichkeit der Hofstelle und somit städtebaulich dem Siedlungsbereich Hoopes zuzuordnen ist. Zudem ist der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf zu lesen, sodass es in diesem Fall für die kleine Fläche am westlichen Rand des Plangebietes keiner zusätzlichen Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Eine Einbeziehung entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Laut dem gültigen Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich, ebenso wie die restliche Wohnbebauung im Siedlungsbereich der Ortschaft Hoope, in einem Gebiet ohne zentrale Abwasserbeseitigung.

Ferner ist um die nördlich des Plangebiets liegende Fläche, an der Wiesenstraße liegend, eine *Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen* (D) dargestellt. Dort ist das Dorfgemeinschaftshaus von Hoope verortet. Hier gilt die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 13 (s. Kap. 4.3). An diesem Bereich nordöstlich angrenzend ist eine *Umgrenzung von wichtigen Bereichen für den Bodendenkmalschutz* dargestellt. Durch diese Umgrenzung verläuft horizontal eine *unterirdische Hauptversorgungsleitung* für Gas. Ferner ist dort eine *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* sowie etwas weiter südlich mit der Zweckbestimmung *Friedhof* dargestellt. Darüber hinaus ist dort eine Fläche für *Versorgungsanlagen* mit der Zweckbestimmung *Ablagerungen* vorzufinden. Südlich des Plangebietes ist eine Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Sie wird durch den Bebauungsplan Nr. 26 verbindlich aus Kompensationszwecken festgesetzt (s. Kap. 4.3). Daran südlich anliegend ist eine größere zusammenhängende *Fläche für Wald* dargestellt. Diese Waldfläche erstreckt sich östlich bis in die Flurstücke des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Wochenendhausgebiet*. Dort gilt die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 5 (s. Kap. 4.3). Westlich erstreckt sich Fläche für Wald bis zur *Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen*. Dies betrifft die historische Hofstelle, die südöstlich dem Mühlenweg anliegt. Ferner sind die Bundesstraße (L 135) und die Albstedter Straße (K 48)

als Verkehrsflächen dargestellt. Jenseits dieser Hauptverkehrsachsen ist ein *Gewerbegebiet* und großflächige *Sondergebiete* aufgeführt. All diese Flächenbestimmungen liegen in zu weiter Entfernung als, dass Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung auftreten könnten.

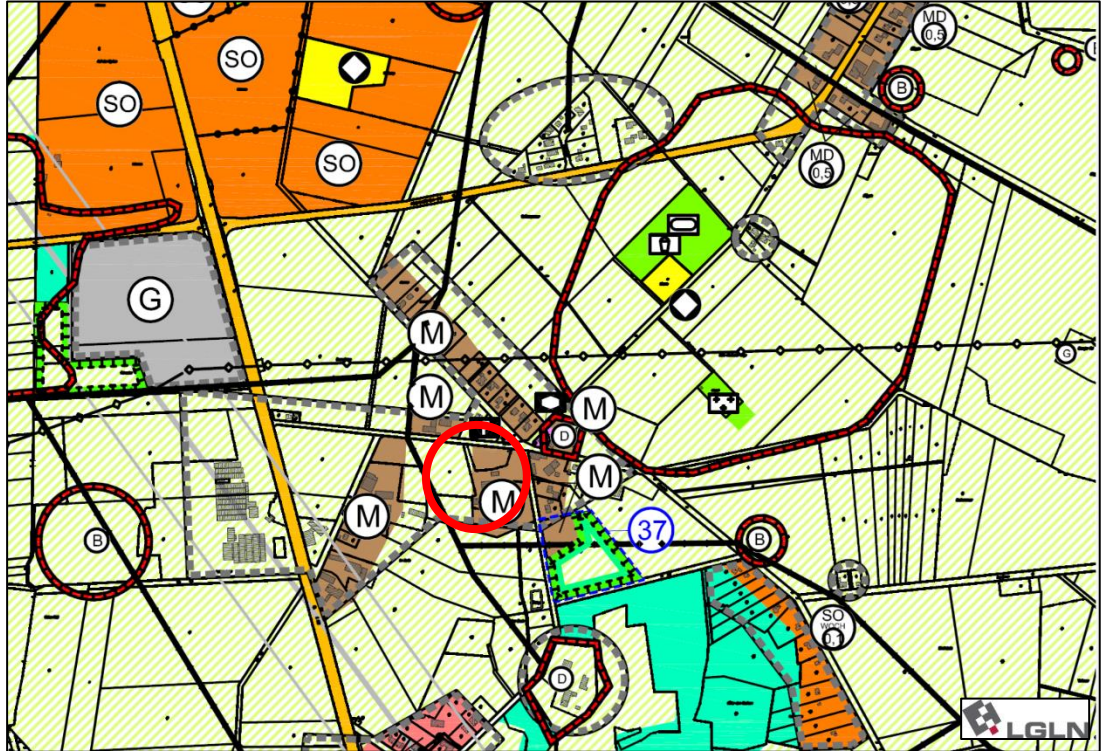


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot gekennzeichnet)

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des vorliegenden Plangebiets liegt gegenwärtig noch kein Bebauungsplan vor. Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Mühlenwegs, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wulfkampsmoor“ (s. Abb. 4) der 1989 in Kraft getreten ist. Dieser setzt *Dorfgebiete* (MD) und *Mischgebiete* (MI) mit einer einheitlichen *Grundflächenzahl* von 0,4, einer *Geschoßflächenzahl* von 0,5 und einer *eingeschossigen Bauweise* fest. Zudem legt er einheitlich fest, dass nur *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig sind, wie es auch im vorliegenden Planverfahren der Fall ist. Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt darüber hinaus noch eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Dorfgemeinschaftshaus* fest. Eine Beeinträchtigung dessen Funktion wird durch die Festsetzungen

der vorliegenden Planung ausgeschlossen. Ferner setzt er zu erhaltende *Einzelbäume* fest und definiert eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*.

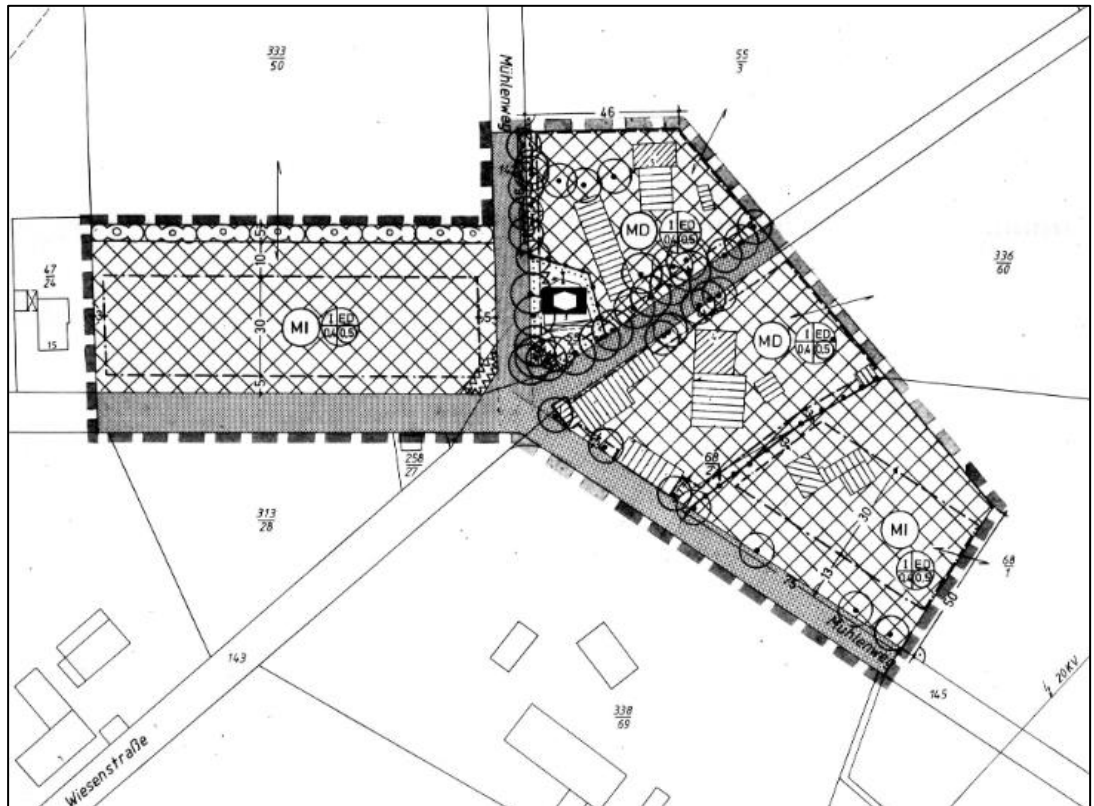


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Wulfkampsmoor“

Für zwei Flurstücke südlich des Plangebietes in etwa 60 m Entfernung trat 2007 der Bebauungsplan Nr. 26 „Nördlich Seelhorn“ (s. Abb. 5) in Kraft. Dieser setzt im nordwestlichen Bereich ein *Dorfgebiet* (MD) mit einer *Grundflächenzahl* von 0,2 fest. Im *Allgemeinen Wohngebiet* (WA) sind *ausnahmsweise zulässige Nutzungen* wie *Vergnügungsstätten* nicht zulässig. Zudem legt der Bebauungsplan Nr. 26 eingeschossige Einzelhäuser in *offener Bauweise* fest. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine *Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* vorgesehen. Hier soll aus Kompensationszwecken mesophiles Grünland bzw. ein Feuchtbiotop entwickelt werden. Sie wird von dem *Dorfgebiet* durch eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, welche als Wall- und Strauchhecke angelegt werden soll, und einer privaten Grünfläche getrennt, sodass standortheimische Grünstrukturen entwickelt werden, wie im vorliegenden Planverfahren ebenfalls beabsichtigt. Ferner werden *Bäume zum Erhalt* sowie *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich etwa 6 km nordöstlich der Ortschaft Hagen im Bremischen, im Ortsteil Hoop. Dieser ist städtebaulich als Streusiedlung, mit jeweils zur Straße orientierter Bebauung gewachsen. Hoop ist heute noch deutlich landwirtschaftlich geprägt auch, wenn die Nutzungen sich diversifiziert und spezifiziert haben. Das Ortsbild wird durch zahlreiche alte Hofstellen mit ortsbildprägendem Charakter und teilweise sehr altem Bestand an Hofstellenge-

hölz gekennzeichnet. Allerdings ist auch eine moderate Nachverdichtung mit neuzeitlicher Wohnbebauung erkennbar.

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der sternförmigen Kreuzung der Straßen Mühlenweg, Hooper Wiesenstraße und Dornenweg. An dieser Kreuzung ist ebenfalls das Dorfgemeinschaftshaus, die Freiwillige Feuerwehr Hoope sowie die Bushaltestelle „Hoope / Dorfgemeinschaftshaus“ angesiedelt. Insbesondere entlang des Dornenwegs ist neuzeitliche Wohnbebauung vorzufinden. Das Plangebiet liegt somit relativ zentral im Siedlungsbereich des Ortes Hoope.

Das Plangebiet selbst besteht aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche heutzutage dem Wohnen und der hobbymäßigen Pferdehaltung im Nebenerwerb dient. Dem ist der Reitplatz im westlichen Bereich des Plangebietes zuzuordnen, welcher über die Bestandsstraße im Plangebiet zu erreichen ist und westlich an Landwirtschaftsflächen grenzt. Es besteht noch ein Güllesilo unter dem Nebengebäude, welches früher ein Kuhstall war. Dies ist verpachtet und wird von einem Landwirt in der Nachbarschaft genutzt. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Pferdekoppel. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünlandfläche mit Gräben und standorttypischem Wiesenbewuchs vorzufinden. Das Plangebiet ist nahezu ringsum mit Wallhecken und ähnlichen linearen Grünstrukturen sowie teilweise sehr altem Gehölzbestand zur Landschaft abgegrenzt. Westlich und östlich befinden sich ebenfalls ehemalige Hofstellen, welche nun ausschließlich Pferdehaltung betreiben, die historisch in Hoope fundiert ist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Anlass zur vorliegenden städtebaulichen Planung ist die Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortschaft Hoope. Gleichzeitig sollen Bauplätze moderat geschaffen werden, die sich in das dörfliche Siedlungsbild einfügen, vorhandene Infrastrukturen nutzen und eine Möglichkeit der Mischnutzung ermöglichen.

So besteht insbesondere eine Nachfrage nach Baugrundstücken im Zusammenhang mit nicht gewerblicher Pferdehaltung. Die vorliegende Planung kann darauf antworten, indem sie die Wohnfunktion auf einer ehemaligen Hofstelle ausbaut.

Zudem liegt das Plangebiet direkt im Siedlungszusammenhang der Ortschaft Hoope, so dass keine Erweiterung des Siedlungsbereiches erfolgt. Für die nördlich und östlich angrenzenden Flächen besteht bereits verbindliches Baurecht.

Die Ortschaft Hoope liegt südöstlich des Kernortes Hagen im Bremischen. Der Reitsport und die Pferdehaltung ist für die Ortschaft Hoope historisch ein ortsspezifisches Thema, welches am Standort durch die vorliegende Bauleitplanung abgesichert wird. Insbesondere durch die Nähe von vorhandenen reitsportbezogenen Nutzungen in der direkten Nachbarschaft begründet sich das Angebot der Kombination von Wohnen und Pferdehaltung auf einer ehemaligen Hofstelle. Es handelt sich dabei um ein Angebot, welches erst durch die Umnutzung von alten Hofstellen und Nebengebäuden bereitgestellt werden kann. Mit dem speziellen Nutzungsangebot soll die Nachfrage einer bestimmten Interessentengruppe nach dieser dörflichen Wohnform bedient und moderate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Daher soll mit der vorliegenden Bauleitplanung ein entsprechendes Flächenangebot für die moderate Fortentwicklung der Hofstelle bereitgestellt werden, welches eine bedarfsorientierte Abrundung des Angebotes an Bauland in der Ortschaft Hoope darstellt. Dem Thema *Dörfliches Wohngebiet* wird durch die Kombination des Wohnens auf einer ehemaligen Hofstelle und der Pferdehaltung bzw. Reitsport im Nebenerwerb Rechnung getragen.

In der Ortschaft sollen im Zuge des oben ausgeführten Anlasses Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke im ländlich geprägten Räumen anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem

demografischen Wandel entgegengewirkt werden. Zudem kann durch die ortstypischen Wohnangebote die Attraktivität des Dorfes gesteigert werden.

Die Entwicklung des Plangebietes bietet sich aus vielerlei Hinsicht an:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Hoope.
- Die Ortschaft soll mit ortsbildtypischen Nutzungen und Strukturen kleinteilig ergänzt werden.
- Die Größe, sowie die Tiefe des Plangebietes ist relativ gering und es lässt sich von zwei Seiten über den gut ausgebauten Straßenbestand erschließen.
- Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, denen eine wichtige Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt, sondern die bestehenden Strukturen planungsrechtlich abgesichert.
- Durch den bereits vorhandenen Bezug zur Tierhaltung und zum Reitsport passt sich die geplante Entwicklung gut in diesen Bereich ein und kann eine Symbiose mit gleichartigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft eingehen.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Sinne der vorrangigen Innenentwicklung der Ortschaft. Da es sich nur um die moderate Fortentwicklung des Baurechts auf ein neues Baufenster im nördlichen Bereich des Plangebiets und der Erweiterung des Baurechts des Altenteilers im Nebengebäude sowie der moderaten Erweiterungsmöglichkeiten des Hauptgebäudes handelt. Da dies im Sinne einer Schließung einer Baulücke und der Bestandssicherung vorhandener Gebäude geschieht, sieht die Gemeinde von einer weitreichenden Alternativenprüfung ab.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen sieht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als städtebaulich sinnvoll und geboten an, da innerhalb der Ortschaft derzeit keine vergleichbaren Potentiale vorhanden sind, um der Nachfrage nach Wohnraum mit ortstypischem Ambiente zu begegnen. Darüber hinaus verfügt keine Fläche über ähnlich gute Voraussetzungen, wie der vorhandenen vorbereiteten Bauleitplanung und der Erschließung.

Hiervon unberührt ist es auch Ziel der Planung, die vorhandenen (geschützten) Wallheckenstrukturen dauerhaft zu erhalten.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird entsprechend der geplanten Nutzung ein *Dörfliches Wohngebiet* (MDW) festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, dörflich geprägte und ortsbildtypische Wohnformen in Symbiose mit nebenerwerblicher Landwirtschaft zu fördern.

Ergänzend wird geregelt, dass die in *Dörflichen Wohngebieten* gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Plangebiet nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung sind. Diese Nutzung wäre mit potenziell zusätzlichen Verkehren verbunden und entspricht weder dem bestehenden Siedlungscharakter, noch den Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich. In der Gemeinde Hagen gibt es Alternativflächen in denen die hier ausgeschlossene Nutzung sinnvoller und zulässig ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die *Grundflächenzahl* (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da potenziell neue Gebäude sich in den eher locker bebauten Bestand einfügen sollen, wird eine *Grundflächenzahl* von 0,4 festgesetzt. Damit bleibt diese hinter dem gemäß § 17 BauNVO für *Dörfliche Wohngebiete* vorgesehenen Orientierungswert von 0,6 zurück. Zusammen mit der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um 50 % der festgesetzten GRZ soll eine gute Ausnutzung der

Fläche ermöglicht werden, die sich dennoch an dem städtebaulichen Umfeld sowie den dort verbindlichen Bauleitplanungen orientiert.

7.2.2 **Geschossigkeit / Gebäudehöhe**

Die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* orientiert sich an der umgebenden Bebauung bzw. an den allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Hagen im Bremischen für die Ortschaft Hoope und wird folglich auf maximal *ein Vollgeschoss* festgesetzt. Um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird zusätzlich die *maximale Höhe der baulichen Anlage* auf 10 m begrenzt und festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind dabei zulässig.

Diese Festsetzung entspricht dem ortstypischen Bild der Gebäude in der Umgebung und den Rahmenvorgaben aus den jüngeren Bauleitplanungen für die Ortschaft Hoope.

7.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Im *dörflichen Wohngebiet* (MDW) wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Innerhalb dieser sind ausschließlich *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig. Auch diese Festsetzung orientiert sich an den jüngeren Bauleitplanungen für die Ortschaft Hoope und schreibt diese insofern fort.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die Festsetzung der *Baugrenzen* erfolgt zum einen unter der Zielsetzung, eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der zukünftigen Bebauungen zu gewährleisten. Ferner sollten die natürlichen sowie baulichen Gegebenheiten des Plangebietes berücksichtigt werden. Infolgedessen sind drei getrennt liegende „*Bauzonen*“ festgesetzt worden. Damit wird auch die für Hofstellen typische lockere Bebauung mit mehreren Gebäuden beibehalten.

Diese Bauzonen halten jeweils Mindestabstände zu den Verkehrsflächen und zum Schutz der jeweils vorhandenen Wallhecken sowie den Grünflächen ein. Dies dient einerseits dem Schutz der dortigen Baumreihen (inklusive Kronentraufbereiche) und andererseits der Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte durch Einhaltung eines städtebaulich vertretbaren Abstandes zwischen bestehender Bebauung.

7.4 **Mindestgrundstücksgrößen / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die *Mindestgröße* der Baugrundstücke wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 800 m² für Einzelhäuser sowie je Doppelhaushälfte mit 600 m² festgesetzt. Die angrenzende Wohnbebauung weist tendenziell größere Grundstücke auf. So soll die vorliegende Planung den modernen städtebaulichen Ansprüchen dichter Bebauung im Siedlungszusammenhang gerecht werden. Zudem sind maximal je Wohngebäude *zwei Wohneinheiten* zulässig, so dass sich die künftige Bebauung in das städtebauliche Bild der Ortschaft Hoope einfügen wird. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig. Dies entspricht den städtebaulichen Rahmenvorgaben der Gemeinde Hagen im Bremischen aus den jüngeren Bauleitplanungen für die Ortschaft Hoope und soll eine sozialverträgliche Siedlungsentwicklung gewährleisten.

7.5 **Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen**

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie bspw. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Diese

Festsetzung dient der Klarstellung der entsprechenden „Kann-Regelung“ des § 23 Abs. 5 BauNVO.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 10 m breiter sowie an der südöstlichen ein 3 m breiter Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Damit werden die hier vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen sowie der Gewässer-, Graben- und Gehölzbestand langfristig geschützt und vermeidet gleichsam eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7.6.2 Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume

Mittig und im südwestlichen Bereich des Plangebiets werden fünf Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um Stiel-Eichen, die außerhalb der im Norden flächig zum Erhalt festgesetzten Grünstreifen bzw. der geschützten Wallhecke im Osten stocken und eine ortsbildprägende Funktion besitzen. Bei einem natürlichen Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen.

Zum Schutze des Gehölzbestandes sind Bodenabgrabungen mit einer Tiefe von mehr als 0,2 m nicht zulässig. Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Befestigungen dürfen ebenfalls lediglich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

7.6.3 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecken)

Aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung sowie aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes werden die vorhandenen Wallhecken in der Planzeichnung jeweils als *Schutzobjekt des Naturschutzrechtes* nachrichtlich übernommen. Die vorstehend erläuterten grünordnerischen Maßnahmen (Bereich ohne Nebenanlagen, Abstand der Baugrenzen, Erhalt von Einzelbäumen) dienen dem erweiterten Schutz der Wallhecken.

7.6.4 Private Grünflächen

Die *privaten Grünflächen* sind als Grünfläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Auf weitere Festsetzungen im privaten Bereich wird verzichtet.

7.6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die historischen Bestandszufahrten der Hofstelle erfolgen, um die bestehende Infrastruktur optimal auszunutzen. Diese geht unmittelbar von der bestehenden Gemeindestraße aus. Eine zusätzliche Errichtung einer Wendeanlage für öffentliche Verkehre sowie eine Befahrung mit großvolumigen Entsorgungsfahrzeugen oder dergleichen ist nicht nötig.

7.6.6 Regen- / Schmutzwassermanagement

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels und auf die hiermit verbundene zunehmende Gefahr von extremen Starkregenereignissen wird über eine entsprechende Festsetzung geregelt, dass auf den entstehenden Grundstücken jeweils technische Rückhaltemaßnahmen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ zu errichten sind. Neben der Rückhaltung von Regenwasser bei Starkregenereignissen wird durch diese Rückhaltemaßnahmen jeweils ein privates Wasserreservoir gebildet, welches zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Ferner sind Maßnahmen zur Rückstausicherung durch beispielsweise Rückstauklappen, Hebeanlagen o.ä. gemäß DIN 1986 sowie DIN EN 12056) bei vorhandenen Schmutzwasserkanälen zu installieren.

7.7

Flächenübersicht

Dörfliches Wohngebiet		10.567 m ²
→ davon Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern...	382 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		537 m ²
Private Grünfläche		6.770 m ²
→ davon Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern ...	246 m ²	
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		381 m ²
Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecke)		300 m ²
Geltungsbereich Gesamt		18.556 m²

8.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans. Sie verfolgen die Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Ortschaft Hoope eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Einfriedung sowie zur Vorgartengestaltung getroffen. Zulässig sind an öffentlichen Verkehrsflächen blickdurchlässige Einfriedungen sowie Einfriedungen aus Holz oder Metall und / oder als lebende Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,4 m. Darüber hinaus sind Zäune mit gemauertem Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von Holz- oder Metallzäunen zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen ebenfalls bis zu 1,8 m aus den o.g. Materialien zulässig. Im Bereich der Vorgärten werden zudem Steingärten ausgeschlossen.

Die örtliche Bauvorschrift entspricht den Rahmenvorgaben aus den jüngeren Bauleitplanungen sowie den nötigen Klimafolgeanpassungen für die Ortschaft Hoope.

9.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1

Umwelt- Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung wird konkretes Baurecht für die Entwicklung eines *Dörflichen Wohngebiets* im Bereich einer ehemaligen Hofstelle geschaffen. Ebenso schließt die Planung den Gebäudebestand mit ein, sodass dieser planungsrechtlichen Bestandsschutz und moderate Erweiterungsmöglichkeiten erhält. In dem Bereich, in dem neues Baurecht geschaffen wird, findet ein Eingriff in die Natur und Landschaft statt, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird im Umweltbericht behandelt, welcher auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping-Verfahren) gem. § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet wird. Die vollständigen Planunterlagen sind sodann Teil der Entwurfsfassung und werden zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 bzw. der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Besonderes Augenmerk in naturschutzfachlicher Hinsicht wird auf die Wallheckenstrukturen gelegt, welche die östliche Grenze des Geltungsbereichs betreffen.

9.2

Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet, wie bereits praktiziert, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Träger angeschlossen. Das Plangebiet ist, wie in der Planzeichnung

dargestellt, bereits über eine Trinkwasseranschlussleitung an das Trinkwassernetz angeschlossen. Der Bestand vorhandener Zuwegungen erschließt alle Baufenster. Insofern kann die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur der bestehenden Leitungen und des Ver- und Entsorgungsnetz ausgebaut werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach Maßgabe der Satzung des Wasserversorgungsverbandes in der Menge, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt. Die Erschließung hinsichtlich des Löschwassers ist somit dem Grundsatz nach gesichert. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- / Bauanzeigeverfahrens ist jeweils ein konkreter auf das Bauvorhaben berechneter Löschwassernachweis zu erbringen. Sofern die Kapazität der Trinkwasserleitung dies notwendig werden lässt ist die Errichtung von Löschwasserbehältern (Zisternen o.ä.) im Plangebiet zulässig.

Es werden keine Abfälle erzeugt, die nicht über die kommunale Abfallentsorgung abgeführt werden können. Die Entsorgung erfolgt wie gehabt über die Hooper Wiesenstraße, sodass die Abfallfraktionen durch die Bewohner*innen dort platziert werden müssen. Ein Wenden der Müllfahrzeuge ist somit im Plangebiet nicht erforderlich, da das Befahren des privaten Grundstücks durch Müllfahrzeuge nicht notwendig und vorgesehen ist.

9.3

Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines *Dörflichen Wohngebietes*, insbesondere im Bereich des neu hinzukommenden Baurechts im nördlichen Bereich des Plangebietes, zu dauerhafter Versiegelung des Bodens kommt.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen verfolgt grundsätzlich den im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) verankerten Grundsatz der Versickerung von **Niederschlagswasser** auf den jeweiligen (Bau-)Grundstücken (vgl. hierzu entsprechenden Nachrichtlichen Hinweis in Kap.10). Zudem sieht die Gemeinde vor, dass zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorgenommen werden sollen. Anhand dessen kann beispielsweise die Bewässerung des Gartens vorgenommen werden.

Ein Ausbau der im Bestand vorhandenen Gemeindestraßen und Privatwege ist nicht vorgesehen. Sofern bedingt durch die vorliegende Planung bauliche Maßnahmen im Sinne von zusätzlichen Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen dennoch erforderlich werden sollten ist die Anlage von Entwässerungsmulden zur geregelten Beseitigung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Entsprechende Vorgaben können in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

In der Ortschaft Hooppe erfolgt die Beseitigung von **Schmutzwasser** über dezentrale Kleinkläranlagen. Eine entsprechende Anlage ist auf dem Grundstück herzustellen bzw. zu ertüchtigen. Ein konkreter Nachweis mit technischen Ausgestaltungen zur Rückstausicherungen der Schmutzwasserkanäle ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen.

Die sachgerechte Erschließung hinsichtlich Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Abwasser kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen grundsätzlich als gegeben erkannt werden. Konkrete technische Nachweise zu Lage und Bemessung der Entwässerungseinrichtungen sind auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahrens durch den jeweiligen Bauherren und bezogen auf das jeweilige Bauprojekt zu erbringen. Der Grundstückseigentümer ist dabei zur Entsorgung des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet, eine unregelmäßige Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke (bspw. öffentliches Straßenflurstück) ist nicht zulässig.

Überdies wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, derzufolge auf den entstehenden Baugrundstücken jeweils technische Rückhaltemaßnahmen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ zu errichten sind, die im Falle eines Starkregenereignisses eine gewisse Pufferfunktion übernehmen werden.

9.4 Landwirtschaft

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird im westlichen Bereich des Plangebiets ein schmaler Streifen einer Fläche hinzugenommen, welche im gültigen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt ist. Faktisch wird auf dieser Fläche jedoch nicht als Anbaufläche oder Grünland genutzt, sondern als Reitplatz für die ehemalige Hofstelle. Somit ist die Fläche städtebaulich nicht der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zuzuordnen, sondern der Hofstelle und somit dem bebauten Siedlungsbereich. Aufgrund dessen findet real kein Flächenentzug der Landwirtschaft statt.

Des Weiteren bleiben angrenzende Landwirtschaftsflächen uneingeschränkt durch die vorliegende Planung bestehen. Es werden weder vorhandene Ackerschläge zerschnitten, noch die Zuwegung oder Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschaftsflächen, beispielsweise anhand von Verschattungen, durch das vorliegende Planvorhaben eingeschränkt.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Schall) kommen, die im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Die Belange der Landwirtschaft sind somit betroffen, jedoch nicht negativ berührt.

9.5 Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet wird über die im Bestand vorhandene Gemeindestraße Hooper Wiesenstraße erschlossen. Die vorhandenen Grundstückszufahrten der Hofstelle bleiben so bestehen und können den minimal zusätzlich anfallenden Verkehr auch in Zukunft weiterhin bewältigen. Die vorhandenen Gemeindestraßen weisen einen guten Ausbauzustand auf, der den Anforderungen angemessen ist.

Die vorliegende Bauleitplanung kann potenziell zusätzliche Nutzer für den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) generieren. In direkter Nähe zum Plangebiet ist Businfrastruktur vorhanden, sodass die nächstgelegene Haltestelle „Hoope/ Dorfgemeinschaftshaus“ sich etwa 50 m zum Plangebiet vor dem Dorfgemeinschaftshaus an der Straße „An der Pferdekoppel“ befindet. Sie wird angefahren von der Linie Nr. 565, sodass das Plangebiet an die umliegenden Ortschaften bis zur Gemeinde Hagen im Bremischen angebunden ist. Von dort gibt es die Umsteigemöglichkeiten in Überlandbusse nach Bremen und Bremerhaven.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

9.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereichen der Ortschaft Hoope. Dieser ist als *Dorfgebiet* (MD) und *Mischgebiet* (MI) im Bestand ausgewiesen. Sodass sich das vorliegende Plangebiet als *Dörfliches Wohngebiet* (MDW) dort einfügt. Diese Festsetzungen ermöglichen weiterhin das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Tätigkeiten samt einhergehender Immissionen im ländlichen Raum. Aufgrund dessen sind in Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter zeitweilig einwirkende landwirtschaftliche Emissionen zu tolerieren. Dies können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sein (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen. Diese sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren.

In etwa 250 m Entfernung westlich des Plangebietes gelegen befindet sich eine Biogasanlage. Diese musste bei ihrer Genehmigung bereits Rücksicht auf die bestehende Siedlungsbebauung nehmen, sodass sie in ihrem Immissionsausstoß bereits eingeschränkt ist. Da Wohnbebauung im Außenbereich bereits näher, als die vorliegende Planung an die Biogasanlage heranreicht sowie die vorliegende Planung aus dem Bestand entwickelt ist, ist nicht mit Konflikten zu rechnen. Darüber hinaus liegt die Biogasanlage leicht nördlich des Geltungsbereichs, sodass bei den üblichen Westwinden etwaige Geruchsmissionen der Biogasanlage am Plangebiet tendenziell vorbei geweht werden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

9.7

Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind in mehrfacher Hinsicht berührt.

So gibt es im räumlichen Umfeld aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der genehmigte Betrieb dieser landwirtschaftlichen Betriebe wird von der Planung nicht berührt, vergleiche hierzu entsprechende Ausführungen in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..** Die Erweiterungsmöglichkeiten werden nicht negativ beeinflusst, da die Lage der Betriebe bereits gegenwärtig eine Erweiterung nur zulässt, wenn eine Geruchsreduzierung damit einhergehen würde.

Zudem bietet sich in festgesetzten *Dörflichen Wohngebieten* nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben die Möglichkeit, sich dort anzusiedeln und weiterzuentwickeln.

Die Belange der Wirtschaft sind insofern nicht negativ berührt.

9.8

Freizeit, Erholung und Tourismus

Die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus werden durch die vorliegende Planung positiv berührt. Der Bezug von Hoope zur Pferdehaltung und zum Reitsport ist für den Ort identitätsprägend. So zählt der Reitsport und die Pferdehaltung als Magnet für Pferdeinteressierte aber auch für Familien mit Kindern, die mit Pferden Hoope und die weitere Umgebung entdecken können.

Entsprechend dieses Gesamtkonzeptes werden die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus positiv berührt.

10.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist Finder*in, Leiter*in der Arbeiten oder Unternehmer*in.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen in der Fassung vom 14. Februar 2023 wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

Wallhecken

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Hagen im Bremischen ausgearbeitet:

Bremen, den 26.10.2023

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

.....

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

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

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

