

Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 16 "Im Pasch",
3. Änderung**

Gemeinde Hagen im Bremischen
Ortschaft Hagen im Bremischen

- Entwurf - (Stand: 01.06.2023)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
6.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Grundflächenzahl	14
6.3	Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit	14
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen	15
6.6	Verkehrsflächen	15
6.7	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	15
6.8	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energie	16
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.10	Immissionsschutz	16
6.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
6.12	Regenwassermanagement	17
6.13	Flächenübersicht	17
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	17
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	17
7.2	Verkehr / Erschließung	19
7.3	Immissionsschutz	20
7.4	Trinkwasserschutz	21
7.5	Ver- und Entsorgung	21
7.6	Wasserwirtschaft	21
7.7	Hochwasserschutz / Katastrophenvorsorge	22
7.8	Klimaschutz	22
8.	RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	23
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	23
9.1	Beseitigung des Niederschlagswassers	23
9.2	Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen	23
9.3	Archäologische Denkmalpflege	23
9.4	Besonderer Artenschutz	24

- Anhang I:** Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 16 „Im Pasch“, 3. Änderung in Hagen im Bremischen (Bonk Maire Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Stand: 29.04.2022)
- Anhang II:** Artenschutzrechtliche Untersuchung Diskothek „PamPam“, Hagen im Bremischen, Am Schützenplatz 1 (Christina Krummel, Loxstedt-Donnern, Stand: 21.06.2022)
- Anhang III:** Geotechnischer Kurzbericht (Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, Stand: 22.06.2022)
- Anhang IV:** Konzept zur Niederschlagsentwässerung (Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, April 2023, 3. Fassung)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Pasch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit von bis ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beiträgt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die im Änderungsbereich aufgrund der rechtswirksamen Festsetzungen betriebene Tanz- und Festhalle / Diskothek mit angegliederten Stellplatzflächen durch eine Bebauung mit seniorengerechtem Wohnraum ersetzt und hierdurch die geschlossene Siedlungsstruktur beiderseits der Hauptstraße „Amtsdamm“ städtebaulich sinnvoll ergänzt und nachverdichtet werden soll.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der hier gegenständliche Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 12.661 m², sodass die vom Gesetzgeber angesetzte Grundflächen-Schwelle durch die vorliegende Planung in jedem Fall unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 16, welche ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, ist bereits im Juni 2019 rechtswirksam geworden, sodass kein enger zeitlicher Zusammenhang besteht.

Die oben genannte Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit erfüllt.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. UVP-pflichtige Vorhaben sind in WA generell nicht zulässig, daher ist es möglich den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schweren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand, ein Hochwasserereignis, oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorgesehene Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* ermöglicht in erster Linie die Errichtung von Wohngebäuden. Von dieser Nutzung geht kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle aus. Die Zulässigkeit entsprechender Betriebe ist aufgrund der bestehenden schutzwürdigen Bebauung überdies ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gebietes mit einem erhöhten Risiko für schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Unfälle sind somit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche vorgenannte planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Daher wird im vorliegenden Fall auch von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. **ÄNDERUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Hagen, nördlich der Straße Amtsdamm (Landesstraße L 134) und östlich der Straße Am Schützenplatz. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Plangebietes der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

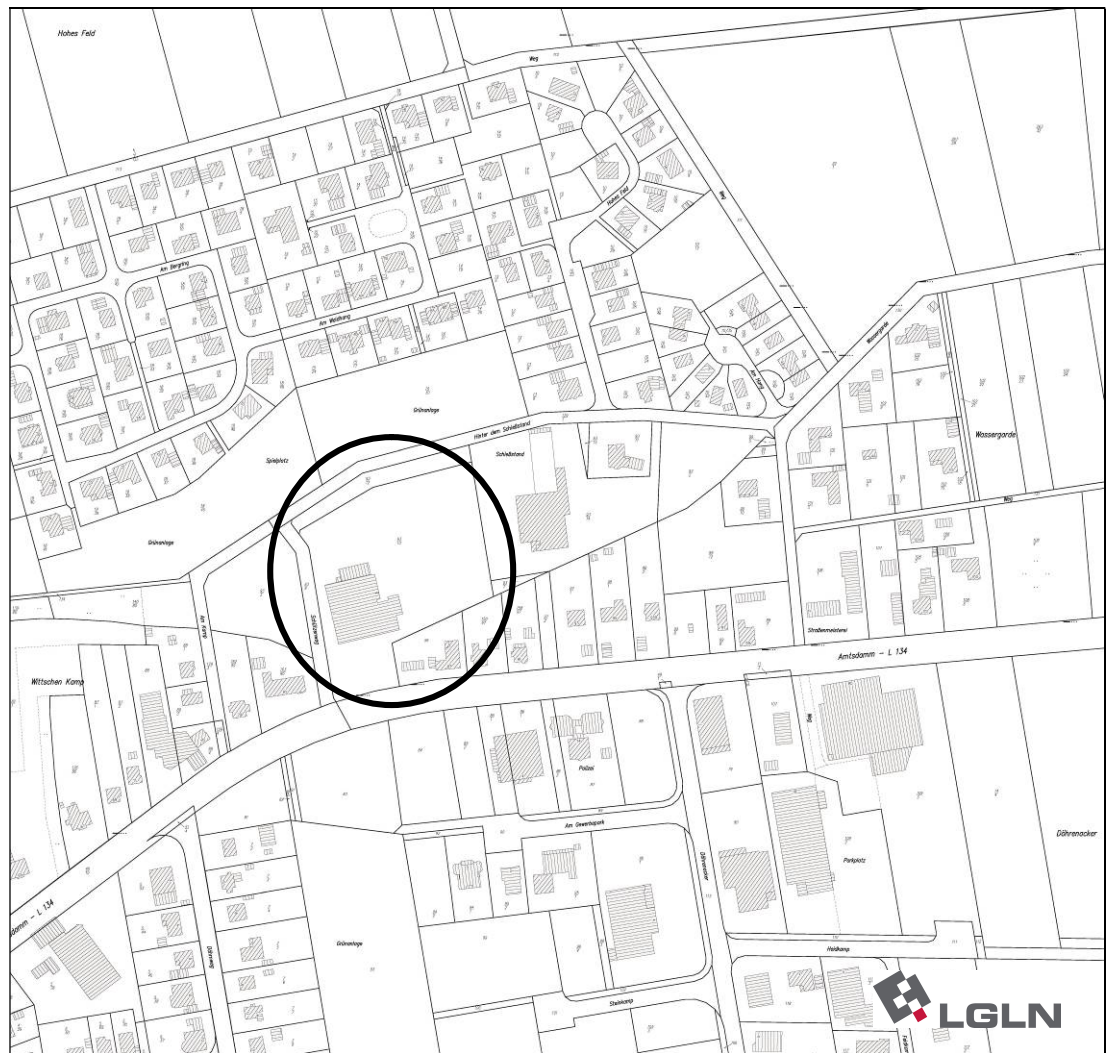


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, so dass Bauleitpläne entsprechend anzupassen sind. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die **Ziele** werden nachfolgend im **fett** und *kursiv* formatierten Schriftbild, die Grundsätze nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben.

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:

1.1.1 „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.“

⇒ Das hier gegenständliche Plangebiet liegt nach Maßgabe der einschlägigen Fachkarten (niedersächsische Umweltkarten) weit abseits jeglicher festgestellter oder vorläufig festgestellter Überschwemmungsgebiete und sonstiger Risikogebiete.

1.2.1 „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.“

⇒ Die tidebeeinflusste Weser verläuft in einer Entfernung von etwa 10 km westlich des hier gegenständlichen Plangebietes (in einer Höhenlage von etwa 0 m über NHN). Sie ist von den besiedelten Bereichen durch Deichanlagen getrennt. Zudem liegt das Plangebiet in einer Höhenlage von 10 m ü NHN im Bereich der Geest und damit selbst im Falle eines Versagens der Deichanlagen deutlich außerhalb des Einflussbereiches von Meerwasser.

Ausführungen zu etwaigen, durch Starkregen ausgelösten Hochwasserereignissen sind nachfolgend dem Kapitel 7.7 zu entnehmen. Demnach kann ungeachtet der Troglage des Plangebietes den Auswirkungen auch extremer Starkregenereignisse begegnet und Gefährdungen auf ein Minimum reduziert werden.

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

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** des Landkreises Cuxhaven (RROP) aus dem Jahr 2012 (zuletzt geändert 2017) ist die Ortschaft Hagen im Bremischen (einschließlich des Plangebietes) als *Grundzentrum* mit den *Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie *Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* dargestellt. Darüber hinaus weist die Ortschaft eine Kennzeichnung als *Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus* sowie *Erholung* auf. Das Plangebiet ist zugleich Teil des *zentralen Siedlungsgebietes* der Ortschaft Hagen. Die unmittelbar südlich angrenzende Straße Amtsdamm ist als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Östlich an das Plangebiet grenzt ein *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* an.

Dem Textteil des RROP ist (unter anderem) zu entnehmen:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1. 03 „Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demographischen Wandels zu berücksichtigen.“

⇒ Die vorliegende Planung berücksichtigt die Folgen des demographischen Wandels. Die zukünftige Bebauung soll schwerpunktmäßig seniorengerecht ausgeführt und mit entsprechenden wohnbegleitenden Serviceeinrichtungen versehen werden.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1 01 *„Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienenengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden.“*
- 2.1 05 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.“*
- 2.1 06 *„Als Standort für Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten werden festgelegt: [...] Hagen [...]. 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 dieser Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern.“*
- ⇒ Die vorliegende Planung beinhaltet die Schaffung neuer Wohnbauflächen innerhalb der geschlossenen Ortslage des Grundzentrums Hagen. Den vorstehenden Zielen und Grundsätzen wird in hohem Maße entsprochen.
- 2.1 08 *„Als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten werden festgelegt: [...] Hagen [...]. 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.“*
- ⇒ Neben der Wohnnutzung werden im Plangebiet wohngebietsübliche Tätigkeiten zulässig sein bzw. Servicedienstleistungen gezielt angeboten werden. Die Planung geht insofern mit dem Ziel konform.
- 2.1 10 *„Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus werden festgelegt: [...] die Samtgemeinde Hagen mit Sandstedt, Wulsbüttel und Hagen [...]. In diesen Standorten sind die touristischen Einrichtungen besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln.“*
- ⇒ Dem Plangebiet kommt unabhängig von der vorliegenden Planung weder im Bestand noch im Planzustand eine besondere touristische Funktion zu. Die Planung steht insofern dem Ziel nicht entgegen.
- 2.1 11 *„Als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung werden festgelegt: [...] die Samtgemeinde Hagen mit Hagen [...]. In diesen Standorten 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.“*
- ⇒ Die im Plangebiet derzeit noch vorhandene Diskothek übernimmt eine Funktion der Freizeitgestaltung und damit im weiteren Sinne der (nicht naturgebundenen) Erholung. Diese Funktion wird mit der Umwidmung zu Wohnbauflächen so nicht mehr gegeben sein. Die Auswirkungen im Sinne der Zielvorgabe des RROP werden allerdings als unerheblich eingestuft.

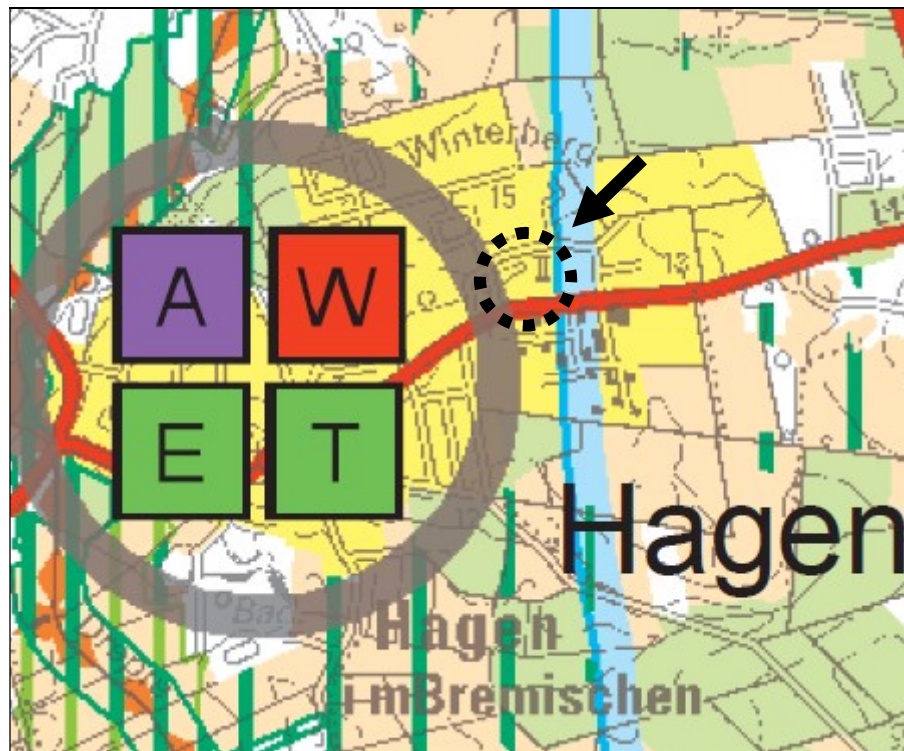


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP – Plangebiet gekennzeichnet

Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen ist der Bereich des Plangebietes – zusammen mit dem Gelände der östlich angrenzenden Schützenhalle – als *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Schützenplatz* dargestellt. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind überwiegend als *Dorfgebiet* (MD) dargestellt, nördlich schließen sich umfangreiche *Wohnbauflächen* (W) an.

3.3

Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Pasch", der mit seiner Bekanntmachung am 10.06.1982 in Kraft getreten ist.

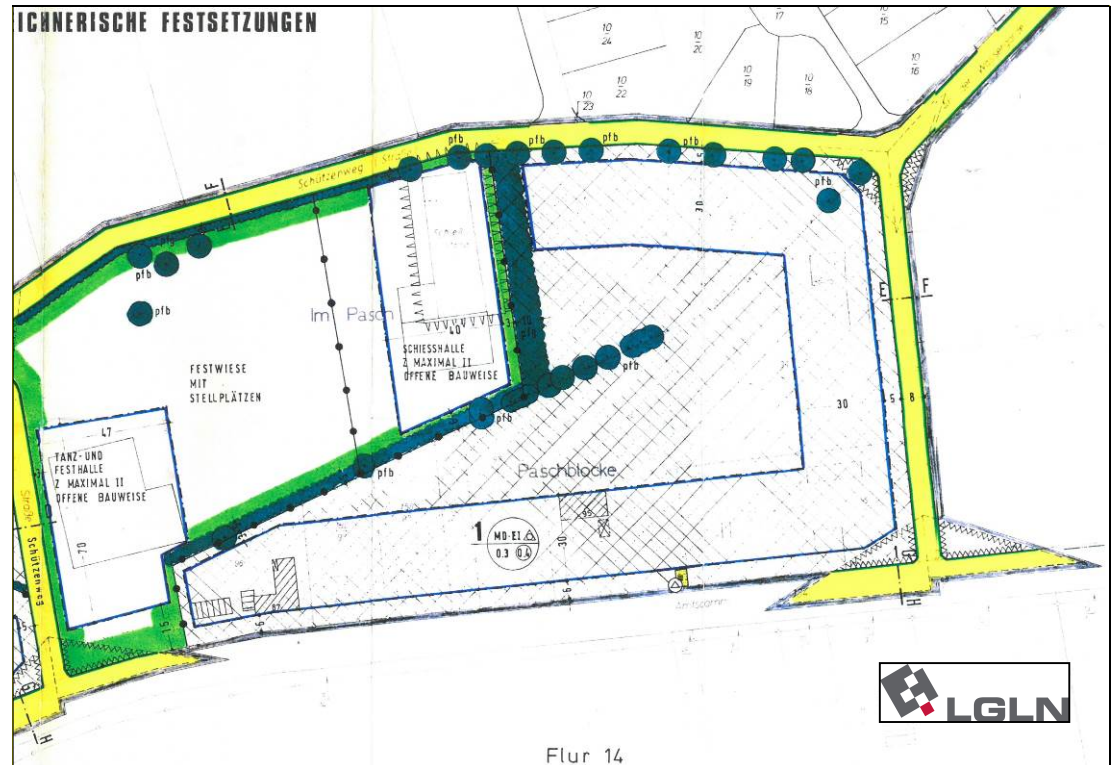


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Im Pasch“

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst die im Ursprungsbebauungsplan unmittelbar östlich der Straße Am Schützenplatz gelegenen Flächen. Für diesen Bereich trifft der Bebauungsplan Nr. 16 in seiner Ursprungsfassung folgende Festsetzungen:

Für den Änderungsbereich selbst ist eine großflächige *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Festwiese mit Stellplätzen* festgesetzt. Im Bereich der Einmündung der Straße Am Schützenplatz in den Amtsdamm ist mittels Baugrenzen eine überbaubare Fläche (Baufenster) definiert, für welche die Zweckbestimmung *Tanz- und Festhalle* festgesetzt ist. Festgesetzt ist zudem eine maximal zulässige 2-Geschossigkeit sowie eine offene Bauweise. Auch ist im Einmündungsbereich in den Amtsdamm im Änderungsbereich eine recht großzügige von der Bebauung freizuhaltende Fläche (als Sichtfeld) festgesetzt.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden B-Plan-Änderung ist deckungsgleich mit einer im „Ursprungsbebauungsplan“ festgesetzten *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen*. Die vorstehend erwähnte Festsetzung als *Private Grünfläche* besteht beiderseits dieser Nutzungsgrenze. Gleichwohl die im westlichen Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausdrücklich festgesetzte Nutzung *Festwiese mit Stellplätzen* mit dieser Nutzungsgrenze offenkundig nach Osten hin abgegrenzt (und damit auf den hier gegenständlichen Änderungsbereich beschränkt) ist, ist dennoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Stellplätze, die der östlich festgesetzten *Schiesshalle* zuzuordnen sind, auch jenseits der Nutzungsgrenze zulässig sind.

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im Ursprungsplan entlang seiner südlichen, westlichen und nördlichen Grenze eingefasst von festgesetzten Verkehrsflächen. Entlang der nördlichen Verkehrsfläche ist ein begleitender Grünstreifen als *Gehölzpflanzung „Pflanzgebot“* festgesetzt. Eine entsprechende *Gehölzpflanzung* ist auch entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches festgesetzt. Als zusätzliche grünordnerische Festsetzung

sind im nördlichen Teil des Änderungsbereiches vier Einzelbäume an konkreten Standorten zum Erhalt festgesetzt.

Eine Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl ist für den Änderungsbereich nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde bislang zweimal geändert. Beide Änderungen betreffen einen Bereich östlich des hier gegenständlichen Änderungsbereiches und beinhalteten jeweils eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch „Verlegung“ der dortigen Baugrenzen. Die 1. Änderung ist am 19.07.2007 in Kraft getreten, die zweiten Änderung am 27.06.2019. Beide Änderungen bewirkten eine Anpassung der im Ursprungsplan als streng entlang der bestehenden Erschließungsstraßen orientierten einzeiligen Bebauung hin zu einer zulässigen Nachverdichtung „in zweiter Reihe“.

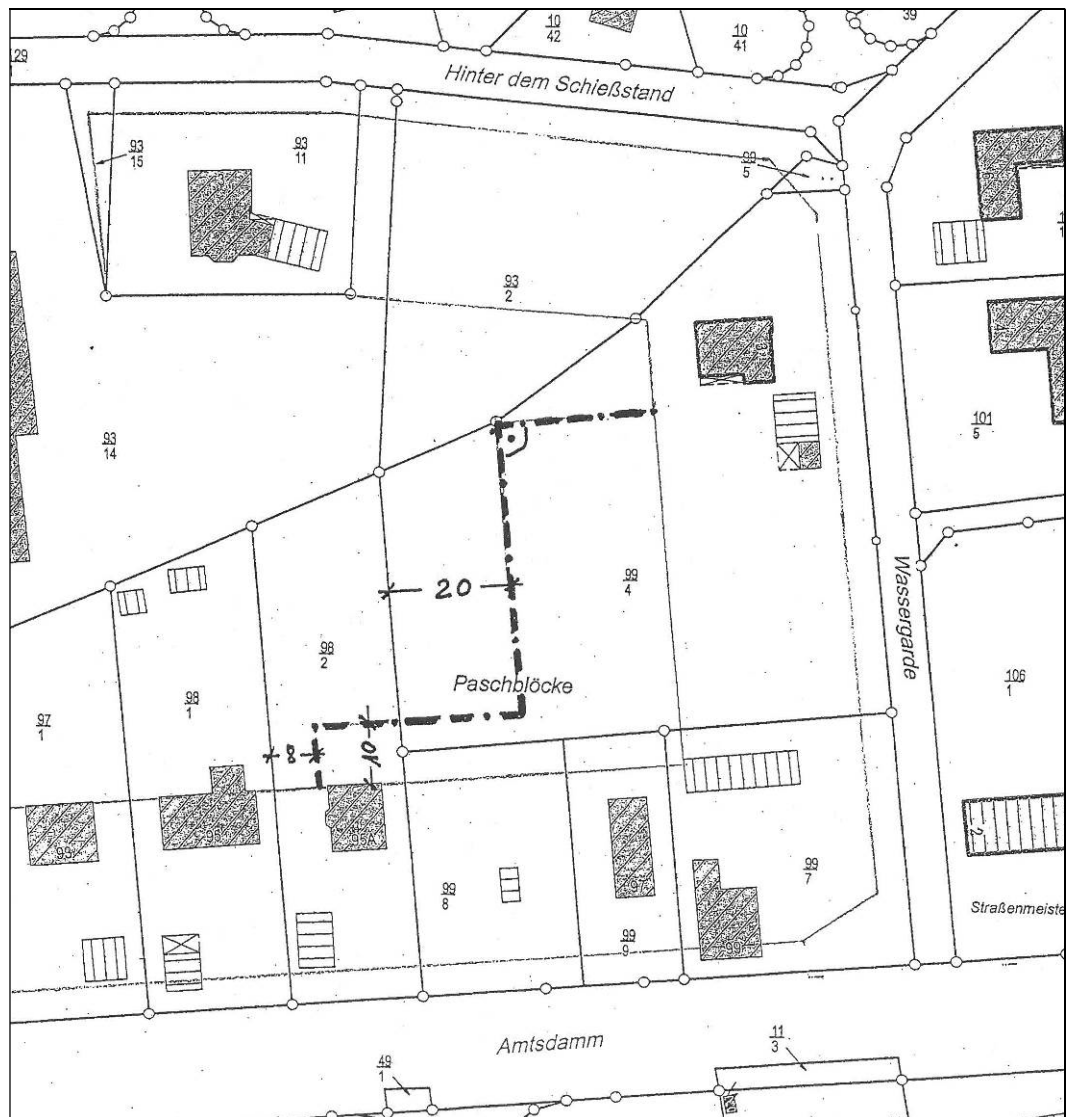


Abb. 4: Auszug aus der Satzung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 16 „Im Pasch“

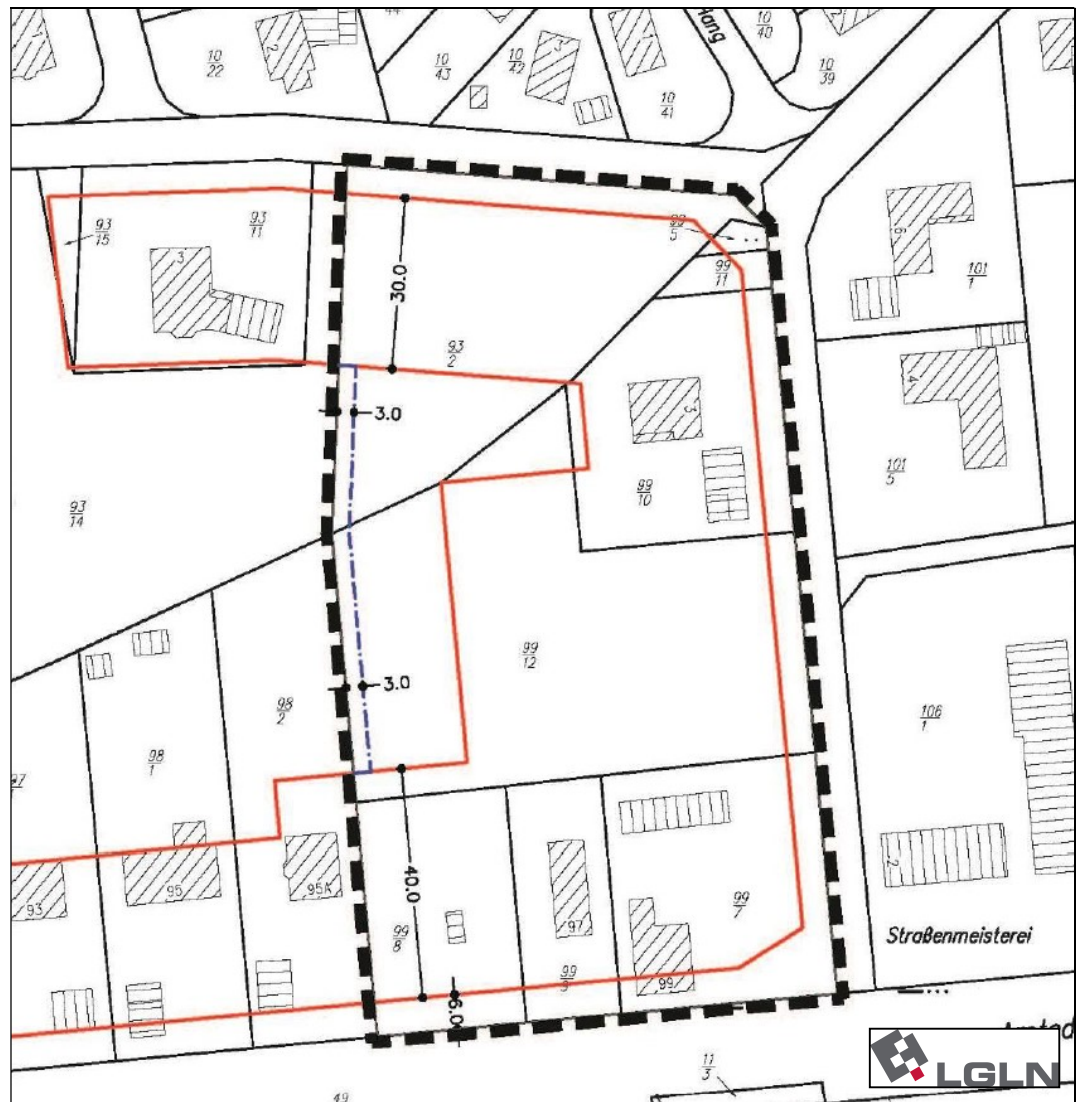


Abb. 5: Auszug aus der 2. Änderung des B-Plan Nr. 16 „Im Pasch“ (geänderte Baugrenze: blaue Strich-Punkt-Linie)

Am 08.06.2000 erlangte der Bebauungsplan Nr. 37 „Siebenbergsweg“ der Gemeinde Hagen im Bremischen Rechtskraft, welcher unmittelbar nördlich an den B-Plan Nr. 16 anschließt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wurde zugleich ein Teilbereich des B-Plans Nr. 16 „Im Pasch“ aufgehoben. Dies betrifft einen erheblichen Teil jener ehemals festgesetzten Verkehrsfläche, welche den nördlichen Abschluss des B-Plans Nr. 16 bildete. In jenem Bereich wurde durch den B-Plan Nr. 37 eine *Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz* festgesetzt. Diese wird in den textlichen Festsetzungen ausdifferenziert als 4 m hoher Lärmschutzwall, der mit Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Die innerhalb dieser Fläche zuvor bereits festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume wurden in diesem Zuge in den B-Plan Nr. 37 übernommen, siehe nachfolgende Abbildung.

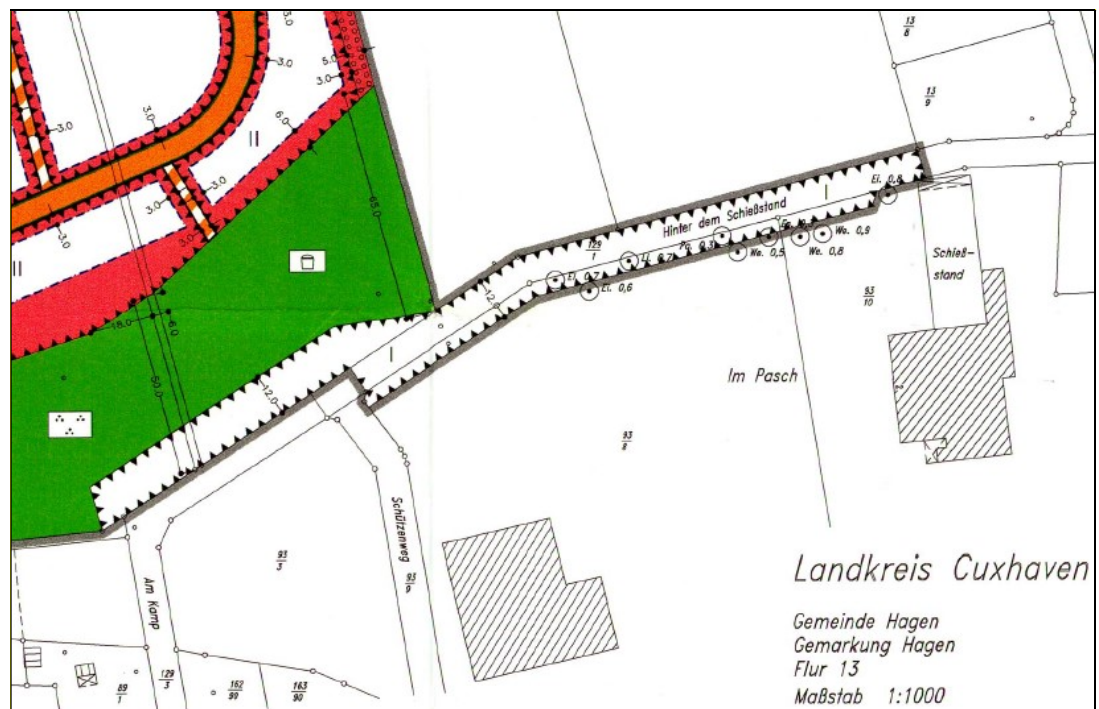


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 37 „Siebenbergsweg“

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Hagen im Bremischen an der Landesstraße 134 (Amtdamm), nördlich des Gewerbeparks Döhrenacker. Der Gewerbepark stellt den Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde dar, weist aber auch medizinische Versorgungs sowie Dienstleistungseinrichtungen und dergleichen mehr auf. Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches befindet sich die Schützenhalle mit Schießstand des örtlichen Schützenvereins. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches erstreckt sich ein begrünter Wall, welcher eine schalltechnische und auch optische Abgrenzung zu den weiter nördlich anschließenden Wohngebieten darstellt. Westlich anschließend setzt sich eine gemischte Bebauung entlang der Straße Amtdamm fort. Im Vergleich zum Amtdamm liegt das Plangebiet deutlich tiefer und bildet insofern zusammen mit dem vorstehend erwähnten Wall eine gewisse Troglage.

Das Plangebiet ist baulich geprägt durch die vorhandene Diskothek, welche derzeit nur zeitweise genutzt wird, und deren Stellplatzflächen. Zentral durch das Gebiet verläuft von Ost nach West ein größtenteils offener Graben, der beidseitig von hohen Pappeln begleitet wird. Dieser Graben ist Teil des örtlichen Systems der Oberflächenentwässerung.

Ebenfalls prägend für das Baugebiet ist die umgebende Bebauung insbesondere im Osten (Schützen-Vereinsheim mit Stellplätzen) und im Südosten (straßenständige Mischbebauung entlang des Amtdamm).

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

In der Ortschaft Hagen besteht aufgrund der demographischen Entwicklung generell eine hohe Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum. Insbesondere verdichtete Wohnformen ohne größere Gartengrundstücke (mit entsprechendem Pflegeaufwand) sind vor Ort nur schwer zu finden. Insofern ist es Ziel der Gemeinde, den durch die Raumordnung gestellten Versorgungsauftrag „Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ auch gezielt für diese Interessengruppe zu verfolgen. Es ist zudem Ziel der Planung, für die

im Plangebiet entstehenden Wohnstätten auch entsprechende Serviceangebote (Pflege, sonstige Unterstützung) für ein seniorengerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Neben der Ermöglichung der Schaffung entsprechender Wohnangebote ist es zentrales Ziel der vorliegenden Planung, die östlich angrenzende Schützenhalle sowie die dort durchgeführten Nutzungen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Diese haben große Bedeutung für das soziale Gefüge innerhalb der Gemeinde Hagen im Bremischen bzw. für das Gemeindeleben als solches. Insofern soll über entsprechende Festsetzungen ein Interessenausgleich geschaffen und dafür Sorge getragen werden, dass die „neu heranrückende“ Bebauung durch im Änderungsbereich durchzuführende Schutzmaßnahmen vor den weiterhin zulässigen emittierenden Nutzungen geschützt wird.

Anlass zur vorliegenden Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, der ein entsprechendes Bauvorhaben in relevantem Maßstab auf dem bislang durch die Diskothek genutzten Grundstück umsetzen will. Da dieses Bauvorhaben den grundsätzlichen Zielvorstellungen entspricht, wurde dem Antrag gefolgt und es wird über entsprechende städtebauliche Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass sich die künftige Bebauung in die städtebauliche Konzeption der Gemeinde (Innenverdichtung, Schaffung einer vielfältigen Infrastruktur in der Nähe zum Ortszentrum) einfügen wird.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes trägt eine Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung an diesem Standort zu einer Stärkung des Grundzentrums Hagen im Bremischen bei. Zudem wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 BauGB) besonders Rechnung getragen, da die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden können.

6. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als *Allgemeines Wohngebiet (WA)*. Damit sind neben der Wohnnutzung selbst unter anderem auch Versorgungseinrichtungen sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke allgemein zulässig. Dies dient dem Ziel der Planung, Serviceleistungen vor Ort anbieten zu können, die dem seniorengerechten Wohnen zugeordnet sind.

Anlagen für die Verwaltung sind langfristig an diesem Standort nicht vorgesehen und werden daher aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgenommen.

6.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und damit entsprechend der Obergrenze der entsprechenden gesetzlichen Orientierungswerte. Dies ermöglicht eine effektive und flächensparende Nutzung des Plangebietes und trägt auch dem Umstand Rechnung, dass bereits im Bestand der Standort großflächige Versiegelungen (Diskothek mit umfangreichen Stellplätzen) aufweist.

6.3 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,5 m. Als Bezugshöhe wird der Amtsdamm festgesetzt. Bedingt durch das Geländeprofil können sich hierdurch „effektive Gebäudehöhen“ ergeben, die bezogen auf den jeweiligen konkreten Standort, bzw. die dortige Höhenlage, maximal 11,5 m über Geländeoberkante erreichen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach- oder Staffelgeschoss verfügen, welches möglicherweise optisch als drittes Geschoss wirksam werden kann.

In dem hier vorliegenden konkreten Planungsfall an seinem spezifischen Standort werden die obenstehenden Vorgaben als mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich erachtet, da

- das unmittelbare Umfeld im Bestand durch großvolumige Sonderbauten (Festhalle, Schützenheim) vorgeprägt ist,

- die entstehenden Hochbauten bedingt durch die Baugrenzen einen großen Abstand zum Amtsdamm aufweisen und insofern deren optische Wirkung auf den südlich gelegenen öffentlichen Straßenraum reduziert wird und
- die optische Wirkung in nördlicher Richtung durch den dort festgesetzten massiven Schallschutzwall mit Bepflanzung reduziert wird.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung (Wohnanlage mit zentralen Service-Einrichtungen) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Auf diese Weise wird insbesondere die Errichtung eines „Schall-Riegelbaus“ ermöglicht, welcher als aktive Schallschutzmaßnahme zur Abschirmung nach Osten (zur Schützenhalle hin) wirken kann. Darüber hinaus sind die Regelungen zur offenen Bauweise anzuwenden, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Baugrenzen werden in Form eines relativ großzügig geschnittenen „Baufensters“ festgesetzt. Ziel ist es, eine effektive Ausnutzung für eine Wohnanlage mit Serviceeinrichtungen zu schaffen.

Zugleich wird über die Baugrenzen gewährleistet, dass es nicht zu schallbedingten Konflikten zwischen schutzwürdiger Nutzung und dem auf dem Amtsdamm laufenden Verkehr kommt. Eine großzügige „Aussparung“ weist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in jenem nördlichen Bereich auf, wo der dort vorhandene Einzelbaum unverändert zum Erhalt festgesetzt wird. Das „Heranrücken“ von Hochbauten an den Kronentraufbereich wird so effektiv eingeschränkt.

6.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind im *Allgemeinen Wohngebiet* auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Einer Errichtung entsprechender Nebenanlagen (bspw. Gartenhäuser, Fahrradgaragen) auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken steht aus Sicht der Gemeinde nichts entgegen.

6.6 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Norden des Änderungsbereiches dient der Sicherstellung einer dauerhaften verkehrlichen Anbindung der Schützenhalle an das örtliche Verkehrsnetz. Sie ersetzt insofern die bislang durchgeführte – und künftig so nicht mehr mögliche – Praxis der Erschließung über die Parkplatzflächen der Diskothek. Das Vereinsheim verfügt über eigene Stellplatzflächen, auf denen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Bedarfsfall hinreichend Raum für Wendemanöver vorfinden. Innerhalb dieser Flächen ist auch die Verlegung sonstiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen (bspw. erdverlegte Kabel oder Rohrleitungen) möglich.

6.7 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Abgeleitet aus dem „Ursprungsplan“ werden Festsetzungen zum Pflanzenerhalt getroffen. Dies betrifft einen Einzelbaum (mächtige Stiel-Eiche) im Norden des Plangebietes. Weitere durch den Ursprungsplan festgesetzte Einzelbäume, die nördlich des hier „übernommenen“ Einzelbaumes stocken, wurden zwischenzeitlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 übernommen und liegen insofern nicht mehr im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Im Pasch“.

Entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches wird zudem eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt und damit eine entsprechende Festsetzung aus dem „Ursprungsplan“ weitgehend übernommen. Sie wird dabei insofern modifiziert, als dass der „Pflanzstreifen“ im Osten dort eingekürzt wird, wo die Errichtung des „Schall-Riegelbaus“ den Pflanzstreifen beeinträchtigen würde und der „Pflanzstreifen“ im Gegenzug in seinem westlichen Verlauf so ergänzt und weiter geführt wird, dass er das Hausgrundstück

Amtsdammm 87 vollständig optisch von der künftig zulässigen Nutzung abschirmt. Es sind dort im Bestand bereits Grünstrukturen vorhanden, die nunmehr dauerhaft abgesichert werden.

6.8 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energie

Da im Plangebiet mit der Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum inklusive entsprechender Serviceangebote eher großvolumige Hauptgebäude entstehen werden besteht ein besonderer Regelungsbedarf für die Nutzung der Dachflächen zugunsten der Erzeugung erneuerbarer Energien. Der mindestens zu realisierende Umfang der von der Gemeinde vorgeschriebenen Photovoltaiknutzung (mindestens 50 % der Dachfläche) ist aus der Niedersächsischen Bauordnung entwickelt (§ 32a NBauO). Für den Fall, dass zwingende Ausnahmetatbestände eine entsprechende Nutzung von 50 % der Dachfläche in Frage stellen sollten werden entsprechende „technische Ausweichmöglichkeiten“ zugelassen, so dass in jedem Fall ein hinreichender Anteil an Solarstromproduktion gewährleistet ist.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Einhergehend mit der vorgesehenen Nutzung und den hierfür vorgesehenen großvolumigen Bauformen besteht zudem Regelungsbedarf hinsichtlich der Dachflächengestaltung in der Hinsicht, dass in einem bislang nur überschaubar versiegelten Bereich namentlich durch die Hauptgebäude ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu befürchten wäre. Um zu befürchtende Negativeffekte wie beschleunigte Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet oder kleinklimatische Erwärmungseffekte zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude als Gründächer auszuführen sind. Ein möglicher Konflikt mit den zwingend herzustellenden PV-Anlagen wird durch entsprechende Festsetzung vermieden, sodass sich die PV-Nutzung und die Dachbegrünung schlussendlich optimal ergänzen.

6.10 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz gliedern sich in

- Maßnahmen gegen mögliche Schallkonflikte zwischen der geplanten Wohnanlage mit der (zulässigen) Nutzung des Schützenheims und
- Maßnahmen gegen mögliche Schallkonflikte zwischen der geplanten Wohnanlage mit den auf dem Amtsdamm abgewinkelten Verehren.

Die Schutzmaßnahmen betreffend die Nutzung des Schützenheims wurden dabei so gewählt, dass die dort zulässigen Nutzungen auch künftig voll umfänglich weiter durchgeführt werden können und zugleich eine Wohnanlage entstehen kann, die so gestaltet ist, dass die dort Wohnenden gegen entsprechende Schallereignisse geschützt sind.

Aus diesen Gründen ist festgesetzt, dass in dem zeichnerisch definierten WA 1 (entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches) die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme zulässig ist und – für den Fall, dass diese in Form eines „Riegelbaus“ entstehen sollte – keine zum Schützenheim hin ausgerichteten schutzwürdigen Räume vorhanden sein dürfen bzw. diese nachweislich besonders geschützt werden müssen.

Für das zeichnerisch definierte WA 2 wird im Sinne einer „bedingten Festsetzung“ festgesetzt, dass eine (zulässige) Wohnnutzung dort erst dann aufgenommen werden darf, wenn nachweislich eine wirksame aktive Schallschutzmaßnahme im WA 1 errichtet wurde. Auf diese Weise kann die Errichtung von Gebäuden im WA 2 parallel zu den Bauarbeiten im WA 1 umgesetzt werden, die schutzwürdige Nutzung an sich darf aber erst dann erfolgen, wenn der entsprechende Schutz tatsächlich gegeben ist.

Die Schutzmaßnahmen betreffend den Verkehr auf dem Amtsdamm werden durch räumliche Definition von Lärmpegelbereichen mit entsprechend zugewiesenen Schutzmaßnahmen im Sinne eines baulichen Schallschutzes festgesetzt. Zudem wird mit gesonderter Flächendarstellung ein Bereich verbindlich festgesetzt, in welchem Außenwohnbereiche (z.B. Freisitze) nicht zulässig sind, sodass auch im Außenbereich schutzwürdige Nutzungen nur dort zulässig sind, wo keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches wird ein Geländeabschnitt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich für eine Belastung mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zeichnerisch festgesetzt. Ziel ist es, die dort bereits vorhandene Schmutzwasserleitung dauerhaft abzusichern und die Verrohrung und die „Umverlegung“ des teilweise offenen Entwässerungsgrabens zu ermöglichen, der das Plangebiet zur Zeit relativ zentral von Ost nach West durchläuft. Entsprechend werden die Leitungsträger und die Gemeinde begünstigt. Die Notwendigkeit einer Übernahme der Rechte in das Grundbuch bleibt unbenommen.

6.12 Regenwassermanagement

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels und auf die hiermit verbundene zunehmende Gefahr von extremen Starkregenereignissen wird über eine entsprechende Festsetzung verfügt, dass auf den entstehenden Grundstücken jeweils technische Rückhaltemaßnahmen mit einem Mindestvolumen von 25 m³ zu errichten sind. Die technische Ausführung dieser Maßnahmen wird weitgehend offengehalten, sodass auch bspw. Maßnahmen durch Geländemodellierung angerechnet werden können.

Neben der Rückhaltung von Regenwasser bei Starkregenereignissen ist zusätzlich ein privates Wasserreservoir von 25 m³ zu auszubilden, welches zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Dies dient insbesondere dazu, die Nutzung von Trink- oder Grundwasser in den Sommermonaten auf ein Minimum zu reduzieren.

Der konkrete Nachweis der herzustellenden Volumina erfolgt auf Ebene des jeweiligen Bauantrags.

6.13 Flächenübersicht

Fläche	in m ²	in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	11.647	92 %
davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen...	413	
Straßenverkehrsfläche	1.014	8 %
Gesamt	12.661	100 %

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Dem *Grundsatz* nach handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, für die weitgehend Baurecht besteht. Gleichwohl im hier noch gültigen „Ursprungsplan“ eine Grundflächenzahl nicht festgesetzt wurde und die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt so ist mit den seinerzeit gewählten Zweckbestimmungen *Festwiese mit Stellplätzen* sowie *Tanz- und Festhalle* dennoch ein erhebliches Maß an Bodenversiegelungen zulässig, was sich im städtebaulichen Bestand bzw. der im Änderungsbereich aktuell (zulässigerweise) durchgeführten Nutzung (Diskothek) und insbesondere die umfangreichen vorhandenen Stellplatzanlagen widerspiegelt.

Entsprechend der Flächenübersicht (Kap. 6.13) nimmt das Plangebiet eine Gesamtfläche von 12.661 m² ein, die künftig als Wohngebiet sowie als Verkehrsfläche nutzbar sein wird. Bezogen auf das Schutzgut Fläche ist dieses dem Siedlungsbereich zuzuordnen und bereits

im Bestand durch umfangreiche Versiegelungen gekennzeichnet. Damit sind bezogen auf das Schutzgut Flächen keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Beanspruchung für eine wohnbauliche Nutzung in einer Größenordnung von etwa 12.661 m² ermöglicht. Der Lebensraum potentiell vorkommender Tier- und Pflanzenarten ist durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen bereits deutlich eingeschränkt. Die aktuelle Nutzung als Festplatz mit Diskothek, die auch im Zusammenhang mit dem Schützenheim durchgeführt wird, führt zu einer reduzierten Anzahl an Pflanzen welche als Nahrung für wildlebende Tiere dienen können. Die angrenzenden Haus- und Siedlungsgärten sowie der nördlich gelegene, begrünte Schallschutzwall und die im Plangebiet vorhandene Baumreihe (Schwarzpappeln) bieten aufgrund der zum Teil älteren Gehölzbestände zumindest siedlungsaffinen Vogelarten eine Nahrungsquelle, sodass deren Auftreten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Auch nach der Umsetzung der vorliegenden Planung finden diese Arten innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Siedlungsstrukturen ein vergleichbares Nahrungsangebot. Das Plangebiet weist eine grundsätzliche Eignung als Brutstätte für Vögel auf, weshalb eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt wurde (vgl. Anhang II). Die Stiel-Eiche, welche im Norden des Geltungsbereiches stockt, dient demnach potentiell als Bruthabitat. Diese Funktion bleibt durch die Festsetzung zum Einzelbaumerhalt auch nach der Umsetzung der Planung unverändert bestehen. Der Bereich um den Baum wird zudem als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, um den Schutz langfristig sicherzustellen.

Der artenschutzrechtlichen Untersuchung zufolge ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse in den (zu fällenden) Pappeln bzw. in Gebäudeteilen Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden. Allerdings ist den Erkenntnissen zufolge das Angebot in dem umliegenden Bereich so groß, dass die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gesichert ist. Das gleiche gilt für mögliche Niststätten von Brutvögeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen aktuell keine seltenen und geschützten Pflanzenarten vor. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind stark menschlich geprägt und von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, sodass kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht.

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung werden folgende Bodenversiegelungen planerisch zugelassen:

	Fläche			Zulässige Versiegelung
Verkehrsfläche	1.041 m ² ,		90 %	937 m ²
Allgemeine Wohngebiete	11.647 m ²		GRZ 0,4	4.659 m ²
Allgemeine Wohngebiete	11.647 m ²	Zulässige Überschreitung	GRZ 0,4 x 50%	2.329 m ²
Summe				7.925 m²

Der somit künftig im Plangebiet zulässigen Gesamtversiegelung von 7.925 m² ist die im Rahmen der zulässigen Nutzung erfolgte Bestandsversiegelung entgegenzustellen. Dem Bestandsaufmaß zufolge summiert sich dies auf 4.523 m² (aufgeteilt in 1.666 m² Bestandsgebäude, 1.810 m² Betonsteinpflaster und 1.047 m² Rasengittersteine). Es ergibt sich somit eine aufgrund der vorliegenden Planung zusätzlich zulässige Bodenversiegelung von 3.402 m². Da es sich um Bodenstandorte mit „allgemeiner Bedeutung“ handelt sind diese in einem Verhältnis von 1: 0,5 in die Kompensationsbilanzierung einzustellen, sodass sich ein Kompensationsbedarf von 1.701 m² für das Schutzgut Boden errechnet.

Schutzgebiete und -objekte

Das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte ist nicht betroffen, im Plangebiet sind keine entsprechenden Vorkommen festzustellen.

Besonderer Artenschutz

Um der Planung möglicherweise entgegenstehende Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände frühzeitig ausschließen zu können wurde eine qualifizierte artenschutzrechtliche Untersuchung eingeholt, die den vorliegenden Unterlagen beigelegt ist. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet vorhanden sind oder sein können. Durch zeitlich abgestimmte Baumfällungen können dennoch Verluste an Gelegen und Jungvögeln vermieden werden. Betreffend schutzwürdige Fledermäuse ist demnach festzustellen, dass nach Inaugenscheinnahme lediglich Zwischenquartiere in vorhandenen abgestorbenen Bäumen zu erwarten sind, in dem Gebäudebestand aber keine Quartiere festgestellt werden konnten. Insofern liegen keine Verdachtsmomente vor, die eine vertiefende Behandlung etwaiger Fledermausvorkommen erzwingen würden. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist der Begründung als Anhang II beigelegt.

Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird voraussichtlich das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt, indem hier ein rechnerischer Kompensationsbedarf in Höhe von 3.402 m² entsteht. Alle weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter sind von den Festsetzungen der vorliegenden B-Plan-Änderung nicht in erheblicher Weise betroffen. Das Vorkommen von besonders geschützten Tier- und / oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund des bereits bestehenden menschlichen Störungsdrucks und der aktuellen Nutzung innerhalb eines Siedlungsbereiches unwahrscheinlich.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

7.2

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches wird – wie bereits im Bestand – über die Straße Am Schützenplatz erfolgen, die über eine entsprechend ausgebaute Einmündung in den Amtsdamm verfügt. Die Notwendigkeit, Festsetzungen zur inneren (Verkehrs-)Erschließung zu treffen wird nicht gesehen bzw. dem Bauherren sollen in dieser Hinsicht keine Vorgaben gemacht werden.

Von besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit der Planung ist die Gewährleistung einer dauerhaften verkehrlichen Anbindung der östlich angrenzenden Schützenhalle. In der Praxis wird diese zur Zeit sowohl für den Publikumsverkehr, als auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge unmittelbar über die Stellplatzflächen der Diskothek angefahren. Das vom Antragsteller vorgesehene Bebauungskonzept wäre bei Beibehaltung dieser Erschließung nicht umsetzbar. Die Gemeinde hat sich mit dieser Situation eingehend auseinandergesetzt und verschiedene Erschließungsvarianten geprüft und diskutiert.

Hierbei wurde einerseits eine Variante untersucht, die eine durchgängige verkehrliche Anbindung durch den Änderungsbereich bis an die Straße Hinter dem Schießstand ermöglichen würde (in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans) sowie eine Variante, welche eine künftige Andienung des Schützenheims ausschließlich von Nordosten über die Straße Hinter dem Schießstand zum Inhalt hatte. Beide vorstehend genannten Varianten wurden schlussendlich verworfen, da sie mit zusätzlichen Belastungspotenzialen für die Wohnbebauung an der Straße Hinter dem Schießstand verbunden wären. Schlussendlich wurde die Entscheidung getroffen, die Zuwegung am Fuße des nördlich angrenzenden Walles als öffentliche Verkehrsfläche verbindlich festzusetzen.

Zum generellen planinduzierten Verkehrsaufkommen ist festzustellen, dass sich mit der vorgesehenen Nutzung im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Veränderung einstellen wird. Die derzeit im Änderungsbereich durchgeführte Nutzung als Diskothek und Festwiese ist zwar mit erheblichen Besucherverkehren verbunden, diese treten aber bezogen auf einzelne Veranstaltungstermine - ggf. auch turnusmäßig - in gebündelter Weise quasi „stoßweise“ auf. Die angestrebte Wohnnutzung mit besonderem Focus auf seniorengerechtes Wohnen mit Betreuungsangeboten wird hingegen weniger Besucherverkehre, dafür aber Anwohnerverkehre mit sich bringen. Dies bedeutet im Kern, dass die bislang stoßweise Extrembelastung der vorhandenen Einmündung in den Amtsdamm künftig in eine relativ gleichmäßige bzw. homogene Beanspruchung übergehen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Bewohner überwiegend nicht mehr aus beruflichen Gründen auf private PKW angewiesen sein werden. Auch bedingt durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass sich die Quellverkehre in der Tendenz auf eher geringem Niveau befinden werden.

Insgesamt sind die verkehrlichen Belange insofern nicht negativ berührt.

7.3

Immissionsschutz

Die unmittelbar östlich angrenzende Schützenhalle und die an jenem Standort langjährig durchgeführten Nutzungen sind mit Schallemissionen verbunden, welche ein Konfliktpotenzial mit schutzwürdiger Wohnnutzung mit sich bringen. Gleichwohl das Baurecht der Schützenhalle selber durch die vorliegende Planung unangetastet bleibt und insofern die Bestandsrechte des Schützenvereins bestehen bleiben ist es zentrales Ziel der Gemeinde, etwaige Konflikte nicht entstehen zu lassen bzw. diese bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen. Der Erhalt der Schützenhalle mit den für ein zuträgliches Gemeindeleben unerlässlichen Nutzungen ist ausdrückliches Ziel der vorliegenden Planung.

Aus diesem Grunde wurde eine umfassende gutachterliche Untersuchung durchgeführt, welche auf sämtliche potenziell Schall emittierende Nutzungen abgestellt wurde, die in den vergangenen Jahren (zulässigerweise) im Zusammenhang mit dem Vereinsheim durchgeführt wurden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachtzeit überschritten werden (vgl. Anhang I).

Dies schließt ausdrücklich auch alle weiteren Nutzungen und Veranstaltungen des „dörflichen Lebens“ ein, die im Zusammenhang mit dem Schützenheim zulässigerweise durchgeführt werden. Das Gutachten listet diese in Kapitel 4.3 auf und legt in der gutachterlichen Beurteilung schalltechnisch den ungünstigsten Fall zu Grunde. Besonderes Augenmerk legt der Gutachter auf die Durchführung von Schützenfesten, in deren Zusammenhang tatsächlich mit Richtwertüberschreitungen nach 22 Uhr in der Nachbarschaft zu rechnen sein wird. In Anlehnung an die Regelungen der TA Lärm weist der Gutachter aber darauf hin, dass Schützenfeste einen Sonderfall darstellen können, da sie an dieser Stelle (räumlich klar verortet mit dem Vereinsheim) und aufgrund der traditionellen langjährigen Durchführungspraxis den in der TA Lärm hinterlegten Tatbestand „*der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschemission*“ erfüllt. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde die Überschreitung von Richtwerten auch für den Bereich der zukünftig heranrückende Bebauung als zulässig zu bewerten. Als regulär auftretende Belastung wurde eine Nutzung des Außenbereiches vergleichbar mit einer Biergartenutzung (Kommunikationsgeräusche ohne Musikeinspielungen über eine Verstärkeranlage) mit berücksichtigt, die im Sommer bis in die Nachstunden reichen kann. Ebenso wurden schalltechnische Einzelfragen aus dem von der Gemeinde im Vorfeld eingesetzten Arbeitskreis zur Vorbereitung der vorliegenden Planung durch den Gutachter berücksichtigt, wie bspw. konservativer Rechenansatz für den Parkplatzbelag, eventuelle Auswirkungen von Schallreflexionen neu entstehender Gebäude.

Um bei unveränderter Nutzung des „Schützengeländes“ gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten sind nach Erkenntnis des Gutachters entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Der Gutachter hat den Nachweis erbracht, dass durch aktive Schall-

schutzmaßnahmen eine effektive Abschirmung der schutzwürdigen Bebauung von den emittierenden Nutzungen möglich ist. Beispielhaft wurde in diesem Zusammenhang die abschirmende Wirkung eines geschlossenen Gebäuderiegels berechnet. Die Errichtung eines solchen Riegelbaus kann aber nur dann effektiv zur Konfliktlösung beitragen, wenn dieser Bau selbst keine schutzwürdigen Räume aufweist, die der Schallquelle zugewandt sind.

Abgeleitet aus dem Gutachten werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen, die die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen ermöglichen und eine umfängliche Wohnnutzung nur unter Voraussetzung solcher Schutzmaßnahmen zulassen.

Ebenfalls gutachterlich untersucht wurden potenzielle Nutzungskonflikte durch Straßenverkehrslärm im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Amtsdamm (Landesstraße L 134). Der Gutachter konnte unter Anwendung der aktuell vorliegenden und bis 2030 prognostizierten Verkehrszahlen rechnerisch nachweisen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte für *Allgemeine Wohngebiete* im Süden des Plangebietes zu erwarten wären. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten wurden daher konkrete Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen unterbreitet. Diese werden im vorliegenden Planentwurf umgesetzt, indem Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, innerhalb derer besondere Anforderungen für die Außenbauteile der neu entstehenden Gebäude verbindlich geregelt werden. In den aus dem Plan ersichtlichen, stark belasteten Lärmpegelbereichen IV und V ist die Errichtung schutzwürdiger Bebauung nicht zulässig, da dieser Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Um auch für Nutzungen im Außenbereich entsprechende Vorsorge zu treffen wird ein räumlicher Bereich gesondert gekennzeichnet, innerhalb dessen ein dauerhafter Aufenthalt (im Sinne von Freisitzen oder ähnlichem) nicht zulässig ist.

Insgesamt sind die Belange des Schallschutzes damit hinreichend berücksichtigt. Potenzielle Nutzungskonflikte können durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch ausgeräumt werden.

7.4 **Trinkwasserschutz**

Östlich des Plangebietes erstreckt sich in einer Entfernung von knapp 100 m die Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Häsebusch. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden aufgrund der geplanten Wohnnutzung durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt.

7.5 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen, die ggf. bedarfsgerecht erweitert werden müssen und auch können.

7.6 **Wasserwirtschaft**

Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden **Niederschlagswassers** ist vorgesehen, dieses im Sinne geschlossener Stoffkreisläufe soweit möglich durch Versickerung vor Ort zu bewerkstelligen. Eine Bodengutachten, welches die generelle Sickerfähigkeit der anstehenden Böden bescheinigt, ist dieser Begründung als Anhang III beigelegt. Aufgrund der anstehenden Grundwasserhöhe ist davon auszugehen, dass eine Versickerung zumindest zeitweise nur eingeschränkt funktionieren wird. Ein Zugang zum Vorfluter ist aber mit dem Graben innerhalb des Geländes gewährleistet. Sofern benötigt, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Herstellung von Rückhaltekapazitäten zu.

Durch den Antragsteller wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung vorgelegt, welcher der vorliegenden Planbegründung als Anhang IV beigelegt ist. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass

- eine vollständige / ungehinderte Versickerung im Plangebiet zwar nicht möglich ist,
- eine Einleitung in den vorhandenen Vorfluter aber dargestellt werden kann – bei entsprechender Rückhaltung mit Drosselung.
- Die Rückhaltung kann den vorgelegten Nachweisen zufolge durch Rigolenelemente erfolgen.

Die Gemeinde wird im Rahmen eines Erschießungsvertrages vor Satzungsbeschluss rechts-sicher gewährleisten, dass die Entwässerungskonzeption tatsächlich umgesetzt und den Belangen der Wasserwirtschaft dadurch entsprochen wird.

7.7 Hochwasserschutz / Katastrophenvorsorge

Die Gemeinde Hagen im Bremischen misst dem Thema Starkregenvorsorge und damit einem Aspekt der Klimaanpassung besondere Bedeutung bei.

Für das Plangebiet wurde daher eine überschlägige Gefährdungs- und Risikoanalyse für extreme Starkregenereignisse eingefordert, die im Zuge des Niederschlagsentwässerungskonzeptes (Anhang IV, dort Kapitel 2.4) vorgelegt wurde, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

Unter Berücksichtigung der Geländetopographie im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass erhöhte Gefährdungen auch bei extremen Wetterverhältnissen weitgehend ausgeschlossen werden können. Ungeachtet der „Troglage“ kann durch entsprechende Geländemodellierung und Gebäudepositionierung gewährleistet werden, dass Gefahren für Leib und Leben ausgeschlossen und die Gefahr von witterungsbedingten baulichen Schäden auf das allgemeine Lebensrisiko reduziert werden.

Den Belangen des Hochwasserschutzes und der Katastrophenvorsorge wird entsprochen.

7.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat am 01.11.2020 in Kraft. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift zusammengefasst. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard von Gebäuden. Ziel des Gesetzes ist *„ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.“*

„Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“ (§1 Abs. 1 und 2 GEG)

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten“* (§ 32a NBauO). Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024. Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten *gesetzlichen* Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB). Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Es wird ein bereits baulich genutzter Standort in zentraler Ortslage nachverdichtet, der an das Straßensystem angeschlossen ist. Dabei werden die Festsetzung eng an das tatsächliche Flächenerfordernis angepasst. Damit wird der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung gemindert.

8. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

9.1 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.

9.2 Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen.

Diese kann auf der Homepage der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.

9.3 Archäologische Denkmalpflege

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

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

9.4**Besonderer Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

Bremen, den 04.07.2022 / 16.09.2022 / 19.04.2023 / 01.06.2023

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

.....

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Satzung zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den

.....
(Wittenberg)
Bürgermeister

Anhang I: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 16 „Im Pasch“, 3. Änderung in Hagen im Bremischen (Bonk Maire Hoppmann PartG mbH, Stand: 29.04.2022)

Anhang II: Artenschutzrechtliche Untersuchung Diskothek „PamPam“, Hagen im Bremischen, Am Schützenplatz 1 (Christina Krummel, Loxstedt-Donnern, Stand: 21.06.2022)

Anhang III: Geotechnischer Kurzbericht (Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, Stand: 22.06.2022)

Anhang IV: Konzept zur Niederschlagsentwässerung (Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, April 2023, 3. Fassung)