

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr  
34-1

Bremen, den 13.11.2014

Tel. 361 5124 (Claudia Langen)  
Tel. 361 4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (L)  
Vorlage Nr. 18/449 (L)

**Vorlage für die Sitzung der Deputation  
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L)  
am 21.11.2014**

**35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 2436 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich der Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm sowie südlich und nördlich des Holter Fleets**

**I Sachdarstellung**

A) Problem

Es ist beabsichtigt, für eine Fläche von ca. 30 ha im Stadtteil Osterholz einen neuen Bebauungsplan 2436 aufzustellen, um insbesondere sicherzustellen, dass bei weiterer Bebauung des Gebiets die Charakteristik und das Ortsbild des Osterholzer Dorfes erhalten bleiben und sich die Neubebauung in die örtliche Situation einfügt. Soweit die beabsichtigte Planung des Bebauungsplanes 2436 vom Flächennutzungsplan abweicht, soll dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert werden.

Teile des Plangebietes unterliegen derzeit den Schutzbestimmungen der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968 (Landschaftsschutzverordnung).

Die vorgesehene Nutzungsänderung widerspricht den Zielen der Landschaftsschutzverordnung, so dass für einen ca. 7,1 ha großen aus drei Teilflächen bestehenden Bereich die Aufhebung des Schutzstatus gemäß § 17 des Bremischen Naturschutzgesetzes (BremNatG) in Verbindung mit § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 BremNatG erforderlich ist.

## B) Lösung

Zur Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans 2436 ist es notwendig die Landschaftsschutzverordnung zu ändern.

Zuständig für den Erlass und die Änderung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen ist gemäß § 17 des Bremischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes der Senat.

## C) Beteiligung und Abstimmung

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) hat von der Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung in der Sitzung am 8. November 2012 Kenntnis genommen.

Der Naturschutzbeirat bei der Obersten Naturschutzbehörde und Unteren Naturschutzbehörde wurde über die Planungen im genannten Bereich und von der beabsichtigten Aufhebung des Landschaftsschutzes unterrichtet.

In der sogenannten Trägerbeteiligung vorangegangenen GrobAbstimmung haben die Vertreter der anerkannten Naturschutzverbände im Gespräch am 10. Januar 2013 die Planung zur Kenntnis genommen.

Hingewiesen wurde seitens des Bundes für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband Bremen e.V., und dem Gesamtverband Natur und Umweltschutz Unterweser e.V., dass für die Flächen, die aufgrund der bisherigen Nutzungen bereits nicht mehr schutzwürdig sind, trotzdem ein Unterschied besteht zwischen Pferdehaltung und Bebauung.

Die Vertreter der Verbände halten zudem die Wiederherstellung des Landschaftsschutzes im gesamten südlichen Bereich der Osterholzer Feldmark aus naturschutzfachlicher Sicht für erforderlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Erweiterung/Wiederherstellung des Landschaftsschutzes im Bereich der Osterholzer Feldmark nicht Bestandteil dieses Verfahrens ist.

Im Rahmen des gemäß § 21 des Bremischen Naturschutzgesetzes vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung fand in der Zeit vom 11. Januar bis 15. Februar 2013 die Beteiligung der Behörden und Stellen, deren Belange von dem Verordnungsentwurf berührt werden können, statt.

Im Rahmen des Trägerverfahrens hat der Naturschutzbund Bremen e.V. (NABU) schriftlich darauf hingewiesen, dass die Unterschutzstellung des gesamten Gebietes „der Osterholzer Feldmark“ aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich bleibt.

Der Beirat Osterholz hatte zunächst unter Bezug auf die Begründung der Ablehnung des Entwurfs des Bebauungsplanes 2436 eine ablehnende Stellungnahme zum Aufhebungsverfahren abgegeben. Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Zustimmung des Beirates zu dessen Aufstellung wurde in diesem

Aufhebungsverfahren eine erneute Beteiligung mit dem Ergebnis der Zustimmung des Beirates am 21.10.2014 durchgeführt.

Weitere Anregungen und Bedenken sind im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht eingegangen.

Der Entwurf der 35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen wurde durch den Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

Da Schutzgegenstand und Verbote der Schutzgebietsverordnung nicht erweitert werden, wird in diesem Änderungsverfahren gemäß § 21 Abs. 4 Nr. 2 des Bremischen Naturschutzgesetzes von einer öffentlichen Auslegung abgesehen.

Im Aufhebungsverfahren sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen die anderen Gemeinwohlinteressen abzuwägen.

Zu den von der Planung betroffenen Landschaftsschutzgebietsflächen gehört eine Teilfläche, die aufgrund der bisherigen jahrelangen intensiven Nutzungen und damit teilweise verbundenen Versiegelungen bereits nicht mehr schutzwürdig und schutzbedürftig ist. Für diese Teilfläche in der Größe von ca. 3,2 ha war in naher Zukunft ohnehin die Aufhebung des Landschaftsschutzes geplant.

Zwei weitere Teilflächen in einer Gesamtgröße von ca. 3,9 ha erfüllen jedoch grundsätzlich die Kriterien eines Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die beabsichtigte Bauleitplanung sieht vor, dass das historische Ortsbild des Osterholzer Dorfes und seine Charakteristik, zu dem ein freier Blick auf die von Bebauung freigehaltenen Hofstellen und die vorhandenen Baumgruppen gehört, erhalten bleiben und somit dem Erleben des Orts- und Landschaftsbildes Priorität eingeräumt werden soll. Gleichzeitig sollen der Bestand und die Entwicklung der vorhandenen Betriebe sowie die wirtschaftliche Basis für den Erhalt der vorderen Hofstellen durch eine moderate Erweiterung von Baumöglichkeiten langfristig gesichert werden.

Um die Reduzierung von Baumöglichkeiten gegenüber dem geltenden Planungsrecht im Bereich des historischen Baubestandes zu kompensieren, sollen rückwärtige, heute nicht bebaute Flächen südlich der Hofstellen als Baulandflächen ausgewiesen werden. Dabei soll berücksichtigt werden, dass die Ausweisung der Baulandflächen denjenigen Eigentümern zu Gute kommt, die den zur Straße gelegenen Teil ihrer Grundstücke nicht bebauen können. Damit soll ihnen eine wirtschaftliche Perspektive ermöglicht werden, die hinteren Grundstücksteile als Bauland zu verwerten. Hierdurch können die Hofstellen mitsamt den Freiflächen erhalten werden.

Ersatzflächen für die Aufgabe vorhandener Bauflächen können nur auf Flächen ausgewiesen werden, die demselben Eigentümer gehören. Die Schaffung von Bauland an anderen Orten scheidet deshalb aus.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Bedarfs an diesen Bauflächen auf den Grundstücken der Eigentümer kommen Alternativen an anderen Orten nicht in Betracht.

Unter dieser Prämisse ist es vertretbar, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei fehlenden räumlichen Alternativen im Rahmen einer Gesamtabwägung hinter das Interesse einer maßvollen Siedlungsentwicklung zurücktreten zu lassen und die Schutzverordnung um insgesamt ca. 7,1 ha aufzuheben. Im Bereich Osterholzer Feldmark verbleibt eine Fläche von ca. 72,3 ha im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung.

Der Erlass der Änderungsverordnung steht unter dem Vorbehalt, dass die Bauleitplanverfahren gesichert zu einem Abschluss gebracht werden.

#### D) Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich durch die Änderung der Verordnung nicht.

Durch die Änderung der Verordnung sind keine geschlechtsspezifischen Wirkungen und damit auch keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern zu erwarten.

## **II Beschlussvorschlag**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) nimmt den Bericht über die Durchführung des Verfahrens 35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Stellen, deren Belange berührt werden können, zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) nimmt zur Kenntnis, dass der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr den Entwurf der 35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen dem Senat zur Beschlussfassung zuleitet.

### Anlagen:

Entwurf der 35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen mit Begründung und Karte

## Entwurf

Stand: 20.10.2014

### **35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen**

Vom .....

Aufgrund des § 17 des Bremischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 27. April 2010 (Brem.GBl. S. 315 — 790-a-1) in Verbindung mit § 20 Absatz 2 und § 22 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, verordnet der Senat:

#### **§ 1**

(1) Der Geltungsbereich der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968 (Brem.GBl. S. 125 — 791-a-7), die zuletzt durch die Verordnung vom 18. März 2014 (Brem.GBl. S. 214) geändert worden ist, wird für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich der Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm sowie südlich und nördlich des Holter Fleets aufgehoben.

(2) Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsbereichs ist mit einer schwarzen Linie in der dieser Verordnung beigefügten Änderungskarte (Maßstab 1 : 5 000) eingetragen. Die Grenze verläuft an der Außenkante dieser Linie. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

(3) Diese Verordnung und die beigefügte Karte werden bei dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr – oberste Naturschutzbehörde – aufbewahrt. Sie kann dort während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden.

(4) Eine Abschrift der Verordnung sowie der zugehörigen Karte wird beim Ortsamt Osterholz aufbewahrt und kann dort kostenfrei eingesehen werden. Eine weitere Abschrift der Verordnung mit der zugehörigen Karte wird beim Staatsarchiv Bremen hinterlegt.

#### **§ 2**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Beschlossen, Bremen, den

Der Senat

Begründung zur 35. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen

Mit der Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968 (Brem.GBl. S. 125) wurde u. a. ein zusammenhängendes Gebiet in der Osterholzer Feldmark nördlich der Bahnlinie Bremen – Hannover unter Landschaftsschutz gestellt. Die letzte Änderung in diesem Bereich erfolgte durch die 30. Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom 27. Februar. 2007 (Brem.GBl. S. 228).

Es ist beabsichtigt, für eine Fläche von ca. 30 ha im Stadtteil Osterholz einen neuen Bebauungsplan 2436 aufzustellen, um insbesondere sicherzustellen, dass bei weiterer Bebauung des Gebiets die Charakteristik und das Ortsbild des Osterholzer Dorfes erhalten bleibt und sich die Neubebauung in die örtliche Situation einfügt. Soweit die beabsichtigte Planung des Bebauungsplanes 2436 vom Flächennutzungsplan abweicht, soll dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert werden.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan 2436 ist das Plangebiet Teil des historischen Siedlungsbereiches bäuerlicher Anwesen in Osterholz.

Das Ortsbild wird durch die großen Bauernhäuser entlang der Osterholzer Dorfstraße, alten Baumbestand und die Einfamilienhausbebauung zwischen den Hofstellen geprägt. Ein Gebäude untersteht dem Denkmalschutz, andere Bauernhäuser sind in der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland“ als bauhistorisch bedeutsame Baudenkmale aufgeführt.

Im Plangebiet befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe. Ehemalige Hofstellen, deren landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Plangebietes liegen, werden von den Eigentümern nicht mehr selbst bewirtschaftet, sondern an Dritte verpachtet. Es gibt Hofstellen mit Pferdehaltung und ein Pferdesportzentrum. Städtebauliches Ziel ist es, den Bestand und die Entwicklung dieser Betriebe sowie die wirtschaftliche Basis für den Erhalt der vorderen Hofstellen langfristig zu sichern. Entlang der Osterholzer Dorfstraße vollzieht sich zudem seit Jahrzehnten der Übergang von der landwirtschaftlich geprägten Dorflage zum Wohngebiet. Im Plangebiet gibt es insbesondere auf den Grundstücken der Hofstellen weitere Baumöglichkeiten. Die in den vergangenen Jahrzehnten bereits vollzogene Einfamilienhausentwicklung südlich der Osterholzer Dorfstraße soll in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen ergänzt werden. Dabei sollen das Ortsbild und der vorhandene Gebietscharakter erhalten werden und die Neubebauung sich behutsam in die örtliche Situation einfügen.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist planungsrechtlich vorgesehen, auf Flächen vor und um die Hofstellen großzügig Bebauung zu unterbinden. Der Blick von der Dorfstraße auf die Hofstellen und vorhandene Baumgruppen soll freigehalten werden.

Um die Reduzierung von Baumöglichkeiten gegenüber dem geltenden Planungsrecht im Bereich des historischen Baubestandes zu kompensieren, sollen rückwärtige, heute nicht bebaute Flächen südlich der Hofstellen als Baulandflächen ausgewiesen werden. Dabei soll berücksichtigt werden, dass die Ausweisung der Baulandflächen denjenigen Eigentümern zu Gute kommt, die den zur Straße gelegenen Teil ihrer Grundstücke nicht bebauen können. Damit soll ihnen eine wirtschaftliche Perspektive ermöglicht werden, die hinteren Grundstücksteile als Bauland zu verwerten. Hierdurch können die Hofstellen mitsamt den Freiflächen erhalten werden.

Ersatzflächen für die Aufgabe vorhandener Bauflächen können nur auf Flächen ausgewiesen werden, die demselben Eigentümer gehören. Die Schaffung von Bauland an anderen Orten scheidet deshalb aus.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Bedarfs an diesen Bauflächen auf den Grundstücken der Eigentümer kommen Alternativen an anderen Orten nicht in Betracht.

Ein unabweisbarer Bedarf für die Schaffung von Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der zum größten Teil als Landschaftsschutzgebiet „Osterholzer Feldmark“ ausgewiesen ist, ist damit gegeben.

Die vorgesehene Nutzungsänderung widerspricht den Zielen der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968, so dass für einen aus drei Teilflächen bestehenden Bereich in der Größe von ca. 7,1 ha die Aufhebung des Schutzstatus nach § 17 des Bremischen Naturschutzgesetzes (BremNatG) in Verbindung mit § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 BremNatG erforderlich ist.

Die Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist notwendige Voraussetzung zur Beschlussfassung und Umsetzung des Bebauungsplans 2436.

Zu den von der Planung betroffenen Landschaftsschutzgebietsflächen gehört eine Teilfläche, die aufgrund der bisherigen jahrelangen intensiven Nutzungen und damit teilweise verbundenen Versiegelungen bereits nicht mehr schutzwürdig und schutzbedürftig ist. Für diese Teilfläche in der Größe von ca. 3,2 ha war in naher Zukunft ohnehin die Aufhebung des Landschaftsschutzes geplant.

Zwei weitere Teilflächen in einer Gesamtgröße von ca. 3,9 ha erfüllen jedoch grundsätzlich die Kriterien eines Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Diese zwei Teilflächen sind räumlich voneinander getrennt. Die westliche Fläche unterhalb der Hofstelle Osterholzer Dorfstr. 45 wird geprägt durch ein Mosaik aus Ackerflächen, Flächen mit Grünlandensaat, Intensivgrünland und Offenbodenbereichen. Randlich treten Großbaumhecken und Strauchhecken auf. Die an das Gebiet unmittelbar angrenzenden Hofstellen sind ebenfalls von Großbaumbeständen umgeben.

Bei der östlichen Teilfläche, die keilförmig bis fast an die Osterholzer Dorfstraße heranreicht, handelt es sich um eine Intensivgrünlandfläche, welche als Viehweide genutzt wird und die zur Feldmark hin durch eine Großbaumhecke abgegrenzt wird. Nach Westen und Süden wird die Fläche randlich durch lückige Strauchhecken, vereinzelte Großbäume sowie im Osten zusätzlich durch das Holter Fleet geprägt.

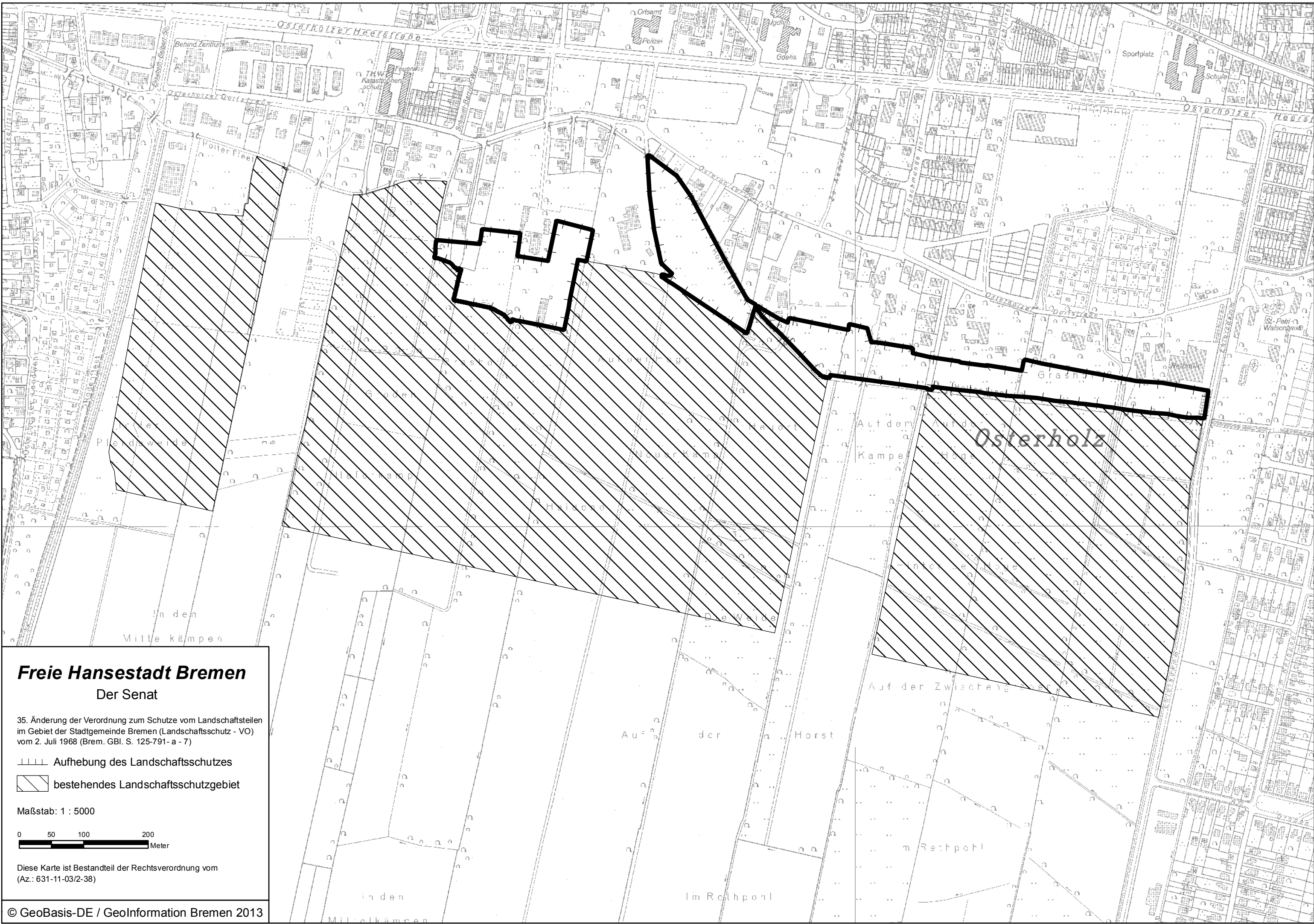
Die Bauleitplanung sieht vor, dass das historische Ortsbild des Osterholzer Dorfes und seine Charakteristik, zu dem ein freier Blick auf die von Bebauung freigehaltenen Hofstellen und die vorhandenen Baumgruppen gehört, erhalten bleiben und somit dem Erleben des Orts- und Landschaftsbildes Priorität eingeräumt werden soll. Gleichzeitig sollen der Bestand und die Entwicklung der vorhandenen Betriebe sowie die wirtschaftliche Basis für den Erhalt der vorderen Hofstellen durch eine moderate Erweiterung von Baumöglichkeiten langfristig gesichert werden.

Unter dieser Prämisse ist es vertretbar, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei fehlenden räumlichen Alternativen im Rahmen einer Gesamtabwägung

(Stand 12.11.2014)

hinter das Interesse einer maßvollen Siedlungsentwicklung zurücktreten zu lassen und die Schutzverordnung um insgesamt ca. 7,1 ha aufzuheben. Im Bereich Osterholzer Feldmark verbleibt eine Fläche von ca. 72,3 ha im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung.





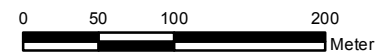
# Freie Hansestadt Bremen

Der Senat

35. Änderung der Verordnung zum Schutze vom Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen (Landschaftsschutz - VO) vom 2. Juli 1968 (Brem. GBl. S. 125-791- a - 7)

- ||||| Aufhebung des Landschaftsschutzes
- ▨ bestehendes Landschaftsschutzgebiet

Maßstab: 1 : 5000



Diese Karte ist Bestandteil der Rechtsverordnung vom (Az.: 631-11-03/2-38)