

Bremen, den 24.05.2017

Telefon: 361-10204 (Frau Konrad)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und
Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/ 267(S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2313

für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland

beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 05.04.2017)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet ist weitgehend mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen, parkähnlichen Grundstücken mit altem Baumbestand bebaut. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein ca. 11.000 m² großes unbebautes Waldgrundstück. Auf den Grundstücken Oberneulander Landstr. 183 und Oberneulander Landstr. 189 D sind Bauwerke vorhanden, die unter Denkmalschutz stehen.

Unter Erhaltung des ortsbildprägenden, schützenswerten Baum- und Waldbestandes sollen Möglichkeiten für weitere Gebäude und die Voraussetzungen für Grün- und Wegeverbindungen geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen reichen nicht aus, um die genannten Ziele zu erreichen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden.

Wegen der möglicherweise notwendigen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wegeverbindung werden der Stadtgemeinde Kosten entstehen, die jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind und einer gesonderten Beschlussfassung bedürfen. Die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens dient lediglich der planerischen Absicherung einer möglichen zukünftigen Planung.

Bei der Umsetzung des geplanten Ausbaus der Oberneulander Landstraße entstehen der Stadtgemeinde Kosten. Der Bebauungsplan 2313 dient der planerischen Vorbereitung. Die Kosten werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgewiesen.

2. Genderprüfung

Durch die Planung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

D) Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung vom 18. Juli 2016 bis 18. August 2016 und der gleichzeitig durchgeführten Trägerbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und angepasst worden.

Die Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 7. enthalten; hierauf wird verwiesen.

Die Planänderung ist in dem Entwurf des Bebauungsplans 2313 (Bearbeitungsstand: 05.04.2017) enthalten.

Da aufgrund der erfolgten Planänderung bzw. -ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise bzw. wurden mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

E) Abstimmungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung hat sich der Beirat Oberneuland nicht geäußert.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2313 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 05.04.2017) einschließlich Begründung abgesehen wird.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2313 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 05.04.2017) einschließlich Begründung.

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2313 (Bearbeitungsstand: 05.04.2017)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2313 (Bearbeitungsstand: 05.04.2017)
- Zusammenfassende Erklärung

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

**Bebauungsplan 2313
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland
beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße
(zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits)
(Bearbeitungsstand: 05.04.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2313 (Bearbeitungsstand: 05.04.2016) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 20. März 2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 02. April 2003 öffentlich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2423 ist am 2. Juli 2014 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2313 sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 9. Juni 2016 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2313 mit Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. Juli 2016 bis 18. August 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Architektenkammer hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 17.08.2016 Folgendes mitgeteilt:

mit dem Bebauungsplan 2313 wird der Staffel- und Gewerbeplan 165 von 1958 außer Kraft gesetzt werden. Die Überplanung des Bestandsgebiets zur städtebaulich in dieser Bestandssituation wünschenswerten Reduzierung einer Überbaubarkeit von Grundflächen bei gleichzeitiger Erhöhung der Bebaubarkeit auf 2 Vollgeschosse wird seitens der Architektenkammer begrüßt. Der Ansatz sowohl dem Baumschutz im weitestgehend bebauten Bereich als auch dem Schutz des vorhandenen Waldbestandes und den damit verbundenen Anforderungen an den Artenschutz auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 gerecht zu werden, wird ebenfalls sehr begrüßt.

Aus Sicht der Architektenkammer Bremen sind folgende Anregungen und Hinweise im weiteren Satzungsverfahren zu berücksichtigen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten:

1. Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 am westlichen Rand (erschlossen vom Gustav-Brandes-Weg), die in den vorhandenen Waldbestand einschneidet ist vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen und gartenhistorischen Bedeutung (Bestandteil des ehemaligen Landgutes Schütte) des Waldbestandes nicht nachvollziehbar. Das als Waldbestand einzustufende Areal wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung beeinträchtigt. Eine sachliche Begründung für diesen Eingriff bleibt unklar. Gleiches gilt auch für das 2. Baufenster im Waldgrundstück, bei dem allerdings die beiden Bestandsgebäude eine Darstellung als Baufläche indizieren könnten.
2. Vor dem Hintergrund der sensiblen ökologischen Gegebenheiten bleibt unklar, warum die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten zum Artenschutz (Brutvögel, Eremit, Fledermäuse, sowie die artenschutzrechtliche Zusammenfassung) alle aus den Jahren 2006 und 2007 stammen und damit älter als 5 Jahre sind und somit nicht mehr als aktuell gelten können. Die Berücksichtigung der strengen artenschutzrechtlichen Belange ist an dieser Stelle als so bedeutsam einzuschätzen, dass dies nicht erst im Zuge des nachgeordneten Bauantragsverfahrens erfolgen sollte. Wäre beispielsweise der Eremit aktuell bereits in den potentiellen Standorten innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen vorhanden, müsste der B-Plan-Entwurf anders bewertet werden.
3. Eine Aussage zu den notwendigen Abstandsflächen der Bebauung und den beiden in den Waldbestand hineinragenden Gartenflächen zum vorhandenen Baumbestand und möglicherweise daraus zu folgender Verkehrssicherungspflichten wird vermisst.
4. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des B-Planes 2313 mit einer Grünschraffung versehen („Bauflächen mit zu sichernder Grünfunktion“). In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum von der mit der jüngst eingeführten Grünschraffung geschaffenen Festsetzungsmöglichkeit „Erhalt der besonderen ökologischen und ästhetischen Funktion der Freiflächen und Grünstrukturen, gegebenenfalls durch Neugestaltung im räumlichen Zusammenhang“ o.ä. kein Gebrauch gemacht wird. Mit der Grünschraffung ist an vielen anderen Standorten in Bremen die Erstellung eines Grünordnungsplanes als Anforderung für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts zum Bebauungsplan verknüpft. Wenn auf einen Grünordnungsplan an dieser Stelle verzichtet wird, sollte dies ausdrücklich begründet werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

- Es wird vorgetragen, dass die Ausweisung von zwei Baufenstern auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 im nordwestlichen Rand des Bebauungsplans 2313 nicht vereinbar und nicht nachvollziehbar sei mit dem bedeutenden Waldbestand und seinem wertgebenden Artenspektrum.

Der Staffel- und Gewerbeplan 165 weist das Plangebiet insgesamt als Bauland aus. Der Bebauungsplan 2313 hat das Ziel, im gesamten Planbereich die bauliche Entwicklung nur dort zuzulassen, wo sie mit dem Altbaumbestand und den Artenschutzbelangen vertretbar ist; das gilt insbesondere für das nordwestlich gelegene Grundstück Rotbuchenweg 18. Der Waldbestand auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 bleibt weitgehend erhalten.

In der Abwägung zwischen Interessen der Allgemeinheit und den privaten Bauinteressen ist der gefundene Kompromiss in der Ausweisung der zwei Baufenster auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 als ein verantwortliches Konzept anzusehen. Die Lage der zwei Baufenster ist unter weitgehender Schonung des Baumbestandes gewählt worden. Die vom Eremitenkäfer bewohnten Bäume liegen außerhalb der Baufenster. Allerdings befinden sich 4 der potentiellen Eremiten-Baumstandorte innerhalb der Baufenster, so dass bei einer Bebauung diese entfallen würden, jedoch kann die Mehrzahl der potentiellen Baumstandorte für den Eremiten erhalten bleiben. Zum weiteren Schutz dieses sensiblen Bereiches wird die Erschließung des nördlich gelegenen Baufensters über den Gustav-Brandes-Weg geführt, so dass eine Verbindung der beiden Baufenster durch den Wald nicht erforderlich ist.

Weitere Maßnahmen, die geeignet sind, den Eingriff wirkungsvoll zu reduzieren, sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans 2313 festgesetzt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, dass die Artenschutzgutachten (Brutvögel, Eremit und Fledermäuse) aus den Jahren 2006 und 2007 stammen, nicht aktualisiert worden seien und damit nicht hinreichend für das Bebauungsplanverfahren sind.

Das Bebauungsplanverfahren 2313 ist in seiner Themenstellung sehr anspruchsvoll in den widerstreitenden Belangen und Interessen. In der Bearbeitung und Kompromissfindung waren die vorgelegten Gutachten erforderlich. Es haben zahlreiche Besprechungen mit dem Eigentümer Rotbuchenweg 18 und den Fachreferaten stattgefunden bis ein Kompromiss zwischen den Bauinteressen einerseits und dem Artenschutz andererseits gefunden wurde.

Vor der öffentlichen Auslegung im Juli 2016 sind die Gutachter befragt worden, ob die Inhalte und Aussagen der Gutachten noch Bestand haben. Die Gutachter haben mitgeteilt, dass die Populationen sich in den kurzen Zeiträumen nicht wesentlich verändern, solange die Lebensbedingungen sich nicht grundlegend geändert haben. Die Lebensbedingungen sind seit der Erstellung der Gutachten im Jahr 2006 und 2007 für den Artenschutz unverändert geblieben.

Außerdem setzt die Textliche Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans 2313 fest, dass die bauliche Nutzung in den beiden Baufenstern erst aufgenommen werden darf, wenn die Eremitenbäume ohne äußere Einwirkung abgegangen sind.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, dass notwendige Abstandsflächen zwischen der Bebauung, deren Freiflächen und dem vorhandenen Baumbestand fehlen.

Die beiden auf dem Waldgrundstück ausgewiesenen Flächen sind Bauflächen, die innerhalb der festgesetzten Bauzonen bebaut werden dürfen. Damit sind die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden, deren Freiflächen und zum privaten Wald festgelegt. Darüber hinaus sind selbstverständlich die Abstände der Bremischen Landesbauordnung zu anderen Gebäuden einzuhalten. Ebenso sind die Inhalte der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Land Bremen einzuhalten. Sollte es bei einem Bauantrag erforderlich sein, einen geschützten Baum zu fällen, ist dies bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Wird dem Antrag stattgegeben, wird der Antragsteller verpflichtet, „standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz für entfernte Bäume zu leisten, soweit dies angemessen und zumutbar ist.“ (s. § 9 Abs. 1 BaumschutzVO). Dieses Verfahren gilt nicht für die „Eremitenbäume“. Hier gilt die Textliche Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes 2313. Zur Verkehrssicherungspflicht ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf insoweit anzupassen und im Übrigen nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, dass zusätzlich zu der Grünschraffung im Flächennutzungsplan (Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben) weitere Festsetzungsmöglichkeiten zu ergreifen seien und ein Grünordnungsplan für das städtebauliche Konzept vorgelegt werden müsste bzw. bei Verzicht dieses zu begründen sei.

Im Flächennutzungsplan Bremen sind für den Bereich nördlich der Oberneulander Landstraße (darin liegt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2313) die Bauflächen größtenteils mit der Grünschraffung „Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben“ dargestellt. Diese Schraffur macht die Besonderheit der Bereiche deutlich und stellt klar, dass die vorhandenen Grünfunktionen im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht wesentlich vermindert werden. Außerdem sollen Baugrenzen auf Altbäume und deren Wurzelraum Rücksicht nehmen. Diese Anforderung wurde insofern weiterverfolgt, indem für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2313 verschiedene Gutachten (s. unten) und Bestandsaufnahmen (Kataster mit Baumaufmaß, Februar 2010, GeoInformation Bremen) gemacht wurden, die den Schutzcharakter herausgearbeitet haben. Die aus den Gutachten gewonnenen Informationen und Bewertungen wurden in dem Bebauungsplan 2313 übersetzt in planerische, zeichnerische und textliche Festsetzungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange und der vorhandenen Bäume. Das entspricht im Ergebnis dem Inhalt eines Grünordnungsplans für ein städtebauliches Konzept. Daher ist ein gesonderter Grünordnungsplan nicht erforderlich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V. hat mit Schreiben vom 23.08.2016 Folgendes mitgeteilt:

„Waldgrundstück Rotbuchenweg 18: Jegliche Bebauung des Waldgrundstücks Rotbuchenweg 18 wird abgelehnt; sie ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Eremit) unzulässig.

Der Wald ist in vollem Umfang als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ festzusetzen. Es ist sicherzustellen, dass

die Pflege des Waldes gegenüber dem heutigen Zustand nicht intensiviert wird, weil diese ‚Störungsarmut‘ erheblich zum Wert des Landschaftselementes beiträgt. Besonderes Augenmerk ist auf den Schutz des Altbaumbestandes zu legen.

Begründung

„Der nordwestlich liegende Waldbestand ist aus Sicht des Naturschutzes von besonderer Bedeutung.“ (*Begründung zum Bebauungsplan 2313 - 17.05.2016, S.2*)

„Ein Großteil des nordöstlichen Grundstücks ist geprägt von altem Baumbestand, der dominiert wird von mächtigen Eichen, Kastanien, Linden, Platanen und Hainbuchen. Der Baumbestand weist z.T. ein sehr hohes Alter von sicherlich über 200 Jahren auf.“ (ebda. S.6)

„Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 ist Teil der Oberneulander Park- und Waldlandschaft. Das Grundstück zeichnet sich durch den alten und höhlenreichen Baumbestand aus. Durch die extensive Pflege der letzten Jahrzehnte ist hier ein Wald entstanden, der hohe Qualitäten insbesondere für die Tierwelt aufweist.“ (ebda, S.3)

„Auf Grund der Unzulänglichkeit des Geländes, des alten und höhlenreichen Baumbestandes und des Totholzanteils stellt das Waldgrundstück insbesondere für störungsempfindliche Tiere ein wichtiges Rückzugsgebiet inmitten der umgebenden Bebauung dar.“ (ebda. S.4)

„Bei jeder Bebauung innerhalb des Waldgrundstücks wäre von einer Beeinträchtigung der untersuchten Arten bzw. Artengruppen auszugehen.“ (ebda. S.5)

„Die auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 ausgewiesenen Bauzonen stehen im Konflikt zu den Schutzbereichen des Eremiten.“ (ebda.S.6)

„Eine Bebauung dieses Grundstücks, selbst im geringen Ausmaß, würde vermutlich eine komplette Auslöschung der Art in diesem Bereich bedeuten.“ (BELLMANN (2006)

Untersuchung zum Vorkommen des Eremiten *Osmoderma eremita* (SCOPOLI, 1763) auf dem Privatgelände im Rotbuchenweg, Hausnummer 18 in Bremen-Oberneuland), S:4)

Die im B-Planentwurf dargestellten Baufenster umfassen ca. 27% der jetzigen Waldfläche!

Wohngebiet außerhalb des Waldgrundstückes Rotbuchenweg 18:

Wir fordern die Festsetzung zu erhaltender Bäume mit ökologisch wirksamen Auflagen (u.a. keine Versiegelung im Kronenbereich)

Baumaßnahmen dürfen den Fortbestand der festgesetzten Bäume nicht gefährden, z.B. durch Grundwasserabsenkungen).

Öffentliche Grünanlage (Wanderweg, Gewässer): Die Neuanlage eines Wanderwegs wird abgelehnt.

Begründung

Der Wanderweg bringt erhebliches Störpotential durch Freizeitnutzung –z.B. freilaufende Hunde- in bisher störungsarme Landschaftsteile (LSG Oberneulander Feldmark).

Er schafft neue Verkehrssicherungspflichten und gefährdet damit akut den davon bisher unberührten Baumbestand!

Sonstige Hinweise

Wir fordern eine transparente Darstellung des aktuellen Ist-Zustandes (Bebauung, Versiegelung, Grün), der gem. B-Plan-Entwurf maximal zulässigen Bebauung bzw. Versiegelung sowie der aus dem Vergleich beider Zustände sich ergebenden Veränderungen bezüglich Baumbestand, nicht versiegelte Freifläche und Landschaftselemente.

Umweltbericht Zi.5 Monitoring: Wir fordern, die gemäß § 4c BauGB vorgeschriebene Überwachung zu präzisieren (wer, was, wann, Abhilfemaßnahmen) und rechtlich im B-Plan zu verankern.

Position des GNUU für den Fall, dass die Abwägung einer Teilbebauung Vorrang einräumt und die zwei im B-Plan-Entwurf dargestellten Baufenster entgegen den artenschutzrechtlichen Vorbehalten weiter verfolgt werden:

Waldgrundstück Rotbuchenweg 18: Das nördliche Baufenster darf nicht realisiert werden, da es noch stärker als das südliche in den bisher nicht beeinträchtigten Wald eingreift. Zwingend erforderlich ist es, für den als Wald auszuweisenden Teil des Grundstückes die bislang praktizierte ‚Nicht-Pflege‘ zu sichern. (vgl. EIKHORST/EIKHORST, 2007, Zusammenfassung faunistischer Gutachten in Bezug auf eine Ausweisung von Baufenstern auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 in Oberneuland). Dieser Waldbestand ist als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ festzusetzen. Im Bereich des südlichen Baufensters sind mindestens die potentiellen Brutbäume des Eremiten (vgl. ebda) als zu erhaltende Bäume festzusetzen.

Die zum Wohngebiet außerhalb des Waldgrundstückes Rotbuchenweg 18 und zur geplanten öffentlichen Grünanlage vorstehend gemachten Aussagen gelten ebenso wie die Sonstigen Hinweise unverändert fort.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

- Es wird vorgetragen, dass die Ausweisung von zwei Baufenstern auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 im nordwestlichen Rand des Bebauungsplans 2313 nicht vereinbar und nicht nachvollziehbar sei mit dem bedeutenden Waldbestand und seinem wertgebenden Artenspektrum. Die jetzige Ausweisung der zwei Baufenster betrage ca. 27% der jetzigen Waldfläche. Der Wald solle vollständig erhalten bleiben.

Es ist zutreffend, dass ca. ein Viertel des Privatwaldes als Bauflächen ausgewiesen wird. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Staffel- und Gewerbeplan) 165, in dem der Wald bisher nicht berücksichtigt ist und das Plangebiet insgesamt als Bauland ausgewiesen ist, erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 2313 eine deutliche Reduzierung der Bauflächen in diesem Bereich. Darüber hinaus sind nur Teile dieser Bauflächen durch die Bauzonen bebaubar; ein Großteil der Bauflächen bleibt unversiegelt. Dies ist der planerische Kompromiss zwischen den privaten Bauinteressen und den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich einerseits und dem Artenschutz andererseits.

Im Übrigen wird hierzu auf die Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zum Vortrag der Architektenkammer verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, dass die zu erhaltenden Bäume im Wohngebiet des Planungsbereichs mit ökologisch wirksamen Auflagen (u.a. keine Versiegelung im Kronenbereich) verbunden werden sollten, um deren Fortbestand nicht zu gefährden.

Die zu erhaltenden bzw. geschützten Bäume stehen unter dem Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO). Danach ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der Baumbestand zu sichern und zu erhalten (§ 2 BaumschutzVO, Schutzzweck). Darüber hinaus dürfen gemäß § 3 BaumschutzVO -Verbotene Maßnahmen- die Baumstandorte nicht in ihrem Bestand beeinträchtigt werden. Das Verbot erstreckt sich auch auf Maßnahmen im Wurzelbereich unterhalb der Krone geschützter Bäume, die zu Beschädigungen oder Beeinträchtigungen führen können

Eine weitreichendere Regelung oder Festsetzung im Bebauungsplan 2313 wird als nicht erforderlich erachtet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, dass die öffentliche Grünanlage (Wanderweg, Gewässer) am Rande des Baugebiets durch die Freizeitnutzung und Verkehrssicherungspflichten den unberührten Baumbestand störe.

Das übergeordnete Grün- und Freiraumkonzept Bremen sieht entlang des Obersten Fleets eine Grün- und Wegeverbindung vor. Auch der Flächennutzungsplan Bremen nimmt diese Planung auf, die vom Zentrum Oberneulands (von der Kirche Oberneuland) bis nach Borgfeld (bis zur Straße Upper Borg) entlang des Obersten Fleets geführt werden soll.

Die in dem Bebauungsplan 2313 festgesetzte öffentliche Grünanlage ist ein Teilabschnitt des geplanten Oberneulander Wegenetzes.

Wenn es in Zukunft diesen Spazierweg geben sollte, wird die Beeinträchtigung durch Lärm und durch erhöhte Sicherungspflichten an den Bäumen eher als gering eingeschätzt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, dass es einen Vergleich geben solle zwischen der maximalen Versiegelung nach heutigem Planungsrecht im Vergleich zum zukünftigen Planungsrecht mit der Frage, welche Auswirkungen dies auf den Baumbestand habe.

Die Begründung zum Bebauungsplan 2313, D) Umweltbericht, 2.5 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, hat genau dieses Thema zum Inhalt. Hierauf wird verwiesen. Außerdem nehmen die im Bebauungsplan 2313 festgesetzten Bauzonen Rücksicht auf die vorhandenen Baumstandorte. Die vor- und zurückspringende Führung der Baugrenzen spiegelt die Rücksichtnahme auf das Baumkataster wider.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, es solle die gemäß § 4 c BauGB vorgeschriebene Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, präzisiert werden.

Die Fachbehörde geht davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen zur Kenntnis gelangen. Weitere zusätzliche Überwachungen werden von der zuständigen Behörde nicht für erforderlich gehalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- Es wird vorgetragen, im Bereich des südlichen Baufensters – im privaten Wald - sollten auch die potentiellen Brutbäume des Eremiten als zu erhalten festgesetzt werden. Außerdem solle der private Wald mit der Kennzeichnung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

In dem Bebauungsplan 2313 sind die sechs vom Eremiten bewohnten Bäume außerhalb der Baufenster festgesetzt. Die Bäume, deren Fallradien auf das Baugrundstück reichen, sind zusätzlich als Eremitenhabitate festgesetzt (s. Bebauungsplan 2313, E 1 bis E 4). Allerdings befinden sich 4 potentielle Baumstandorte innerhalb der Baufenster, so dass bei einer Bebauung diese entfallen würden; die übrigen Baumstandorte außerhalb der Baufenster können erhalten bleiben. Sofern bei der Umsetzung des Vorhabens Beeinträchtigungen eventueller Vorkommen nicht vermeidbar sind, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Zwar stehen die auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 ausgewiesenen Bauzonen im Konflikt zu den Schutzbereichen des Eremiten, es sind allerdings eine Reihe von Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die den Eingriff für den Eremiten abmildern sollen (s. hierzu Begründung zum Bebauungsplan 2313, D) 2.1a) - Zusammenfassung faunistischer Gutachten).

Die Planung des Bebauungsplans 2313 stellt einen Interessensausgleich zwischen den Natur- und Artenschutzbelangen einerseits sowie den privaten Bauinteressen und den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich resultierend aus dem alten Bebauungsplan (Staffel- und Gewerbeplan) 165 andererseits dar. Die Baufenster werden dort festgesetzt, wo der Eingriff in die Natur und in den Artenschutz des privaten Waldes am ehesten zu vertreten ist.

Darüber hinaus die potentiellen Brutbäume des Eremiten festzusetzen, würde zu einem unüberwindbaren Interessenskonflikt führen. Die privaten Interessen würden in keiner Weise eine Berücksichtigung finden, weil somit keine Bauflächen festgesetzt werden könnten.

Die geforderte Kennzeichnung des Waldbestandes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist bereits vorhanden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Planänderung und Änderung/Ergänzung der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Im Planentwurf wurde die Abgrenzungslinie zwischen den Privatgrundstücken Oberneulander Landstr. 189 und 189d sowie Rotbuchenweg 2a/2b und der Verkehrsfläche entlang der Oberneulander Landstraße korrigiert.

Außerdem wurde ein Hinweis zu den Verkehrssicherungspflichten aufgenommen.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 05.04.2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

7.2 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet und angepasst. Insbesondere wurden die Ausführungen im Umweltbericht zu den Boden- und Wasserverhältnissen präzisiert (s. D) 2.2 der Begründung). Die Begründung (Bearbeitungsstand: 05.04.2017) enthält die redaktionellen Änderungen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2313 erfolgten Planänderungen (siehe Gliederungspunkt 7.1 des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Das ist hier der Fall.

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange und wurden mit den davon berührten Behörden und betroffenen Anwohnern einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Oberneuland hat sich zu dem Planverfahren nicht geäußert. Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2313 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**zum Bebauungsplan 2313
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland
beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße
(zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits)
(Bearbeitungsstand: 05.04.2017)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen, parkähnlich gestalteten Grundstücken mit altem Baumbestand. Lediglich der nordwestliche Teil des Planbereichs ist gänzlich unbebaut. Es handelt sich dabei um ein ca. 11.000 m² großes unbebautes Waldgrundstück.

Denkmalschutz

Das pittoreske, vornehme kleine Landhaus Oberneulander Landstraße 183 wurde 1914 nach Entwürfen Rudolf Alexander Schröders errichtet. Das Landhaus steht unter Denkmalschutz und war Teil des Landgutes Schütte. Eingefriedet war das Landgut mit einer Zaun- und Toranlage, von der heute noch das Hauptportal der Toranlage, Oberneulander Landstraße 189 D, erhalten ist. Das Portal steht ebenso unter Denkmalschutz.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich und seine Umgebung Wohnbauflächen dar mit dem Planungserfordernis, die Bauflächen mit ihren Grünfunktionen bei Innenentwicklungsvorhaben zu sichern.

Der Staffel- und Gewerbeplan 165, rechtsverbindlich seit dem 11. November 1958, setzt die Gewerbeklasse IV mit der Baustaffel 1a fest. Die Gewerbeklasse IV entspricht im Wesentlichen einem Allgemeinen Wohngebiet. In der Baustaffel 1a ist eine eingeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoss in offener Bauweise zulässig.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet sollen städtebauliche Festsetzungen getroffen werden, die dem Gebäudebestand unter Erhaltung des Ortsbildprägenden, schützenswerten Baumbestandes gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Das aus dem Staffel- und Gewerbeplan 165 resultierende Baurecht für das Grundstück des nordwestlich gelegenen Waldes soll aufgehoben und sein Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die nördlich am Rande des Obersten Fleets geplanten Grün- und Wegeverbindungen sollen planerisch festgesetzt werden.

Überwiegend stehen die freistehenden Einfamilienhäuser auf mindestens 1.300 m² großen Grundstücken; Einzelgrundstücke erlangen Größen zwischen 3.000 m² und 4.000 m². Um den Baumbestand zu erhalten, soll eine lediglich mäßige Verdichtung zugelassen werden, ohne den Charakter des Gebietes negativ zu verändern.

Der nordwestlich liegende Waldbestand ist aus der Sicht des Naturschutzes von besonderer Bedeutung und soll durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan überwiegend erhalten werden. Nur begrenzt auf zwei Baufenster soll eine bauliche Entwicklung möglich sein.

Im Bereich des Obersten Fleets soll ein ca. 13,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünanlage festgesetzt und damit ein Teil des Oberneulander Wegenetzes und des Grünen Netzes Bremen werden.

Der in das Plangebiet führende Rotbuchenweg erschließt das Gebiet von der Oberneulander Landstraße und endet nach 200 m in einer Wendeanlage. Von dieser Wendeanlage führt ein privater Erschließungsweg zu den nördlich gelegenen Grundstücken.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

1.1 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand und dem städtebaulichen Ziel einer Wohnbebauung.

Die textliche Festsetzung Nr. 2, die Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausschließt, wird diesem Ziel der ausschließlichen Wohnnutzung gerecht. Diese Nutzungen würden sich nicht in den Gebietscharakter der vorhandenen Wohnbebauung einfügen.

Die Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhe folgen dem Modell einer villenartigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach ohne Drempel und ohne Dachaufbauten, wie z. B. Erker oder Dachgauben. Im Plangebiet wird die Traufhöhe auf 6,5 m und die Gebäudehöhe auf 10,0 m über Straßenoberkante (Höchstmaß) begrenzt. Bei 2-geschossig ausgebildeten Wohngebäuden wird das Wohnen im Dachgeschoss ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Die realisierbare Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf bis zu 0,18 begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauzonen) werden so angeordnet, dass bei einer Bebauung der Eingriff in den Baumbestand möglichst gering bleibt.

Entsprechend dem vorhandenen Baukonzept wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken zulässig. Zur Sicherung der gewünschten villenartigen Einfamilienhausbebauung sind je Baugrundstück höchstens eine Wohnung und zusätzlich eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

1.2 Verkehrsflächen

Die vorhandene Erschließung führt von der Oberneulander Landstraße über den Rotbuchenweg in das Plangebiet. Der Rotbuchenweg endet nach ca. 200 m in einer Wendeanlage. Die Erschließung der weiter nördlich liegenden Grundstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sichergestellt. Die Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Die Straße ist größtenteils gepflastert und erfüllt ihre Erschließungsfunktion. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen im südlichen Teil auch die Oberneulander Landstraße.

Das nordwestliche, am Rande des Waldes gelegene Grundstück darf nur über den Gustav-Brandes-Weg (außerhalb und westlich des Plangebiets verlaufend) erschlossen werden. Hierfür ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Schutz des vorhandenen und festgesetzten Waldes.

Das Plangebiet ist an die Buslinie 33 angeschlossen.

1.3 Grünflächen

Die öffentliche Grünanlage (Wanderweg, Gewässer) am nördlichen Rand des Plangebiets schließt das Oberste Fleet ein und könnte die Breite eines begleitenden Wanderweges aufnehmen. Dieser parallel zum Obersten Fleet geplante Weg ist ein Teilabschnitt einer übergeordneten Wegeverbindung im Oberneulander Wegenetz und im Grünen Netz Bremen; im Flächennutzungsplan Bremen ist diese Grünverbindung ebenfalls dargestellt.

1.4 Sonstige Festsetzungen

Aus gestalterischen Gesichtspunkten sind Einfriedigungen der Grundstücke an den Straßen und öffentlichen Grünanlagen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Hecken fügen sich in den gestalterischen Zusammenhang der teilweise parkähnlichen Grundstücke ein. Andere Abgrenzungen würden diesen Zusammenhang stören. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verdeckt sein (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

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

Die Festsetzung für die öffentliche Grünanlage am Obersten Fleet dient der Sicherstellung des Erhalts und der Verbesserung des Landschaftscharakters sowie der Realisierung des Wanderweges, der mit begleitendem Grün angelegt werden soll.

1.5 Wald

Das heutige Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 war Teil des Landgutes Schütte. Das Gut hat Georg Schütte (Neffe des Bremer Kaufmanns Franz Ernst Schütte) 1911 erworben. Es reichte mit der Grundstücksbreite von 150 m (heutige Breite des Plangebiets) von der Oberneulander Landstraße bis zum Wümmedeich und hatte damit eine Ausdehnung von ca. 36 ha. Auf dem heutigen Waldgrundstück befinden sich keine Reste der historischen Parkanlage, so dass davon auszugehen ist, dass das Grundstück vermutlich in seinem ursprünglichen Charakter in die Anlage integriert wurde.

Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 ist Teil der Oberneulander Park- und Waldlandschaft. Das Grundstück zeichnet sich durch den alten und höhlenreichen Baumbestand aus. Durch die extensive Pflege der letzten Jahrzehnte ist hier ein Wald entstanden, der hohe Qualitäten insbesondere für die Tierwelt aufweist. Der Bebauungsplan 2313 setzt diese Flächen als Wald fest, um sie auch in Zukunft zu erhalten. Eine Ausnahme bilden die zwei Baufenster, die unter weitgehender Schonung des Baumbestandes integriert wurden.

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Brutvögel des Grundstücks Rotbuchenweg 18 in Oberneuland im Jahre 2006, Werner Eikhorst, Oktober 2006
- Untersuchung der Käferart Eremit auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18
- Osmoderma eremita -, Axel Bellmann, September 2006
- Fledermauskundliche Untersuchungen im Planbereich Rotbuchenweg 18, Meyer & Rahmel, Oktober 2006
- Zusammenfassung faunistischer Gutachten in Bezug auf eine Ausweisung von Baufenstern auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 in Oberneuland, Werner und Irene Eikhorst, Juli 2007
- Baumgutachten Rotbuchenweg 18, Baumbüro Klaus Schöpe, März 2015

1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit dominantem Baumbestand. Nach dem Staffel- und Gewerbeplan 165 wären eine Parzellierung der Grundstücke und eine dichtere Bebaubarkeit möglich, die städtebaulich nicht gewünscht und durch neues Planungsrecht ersetzt werden soll. Der nordwestliche Planbereich weist einen waldartigen Baumbestand auf. Dieser Teil bleibt unter Einbeziehung von zwei Baufenstern größtenteils erhalten und wird im Bebauungsplan 2313 entsprechend festgesetzt. Hier soll ein Interessenausgleich zwischen den Natur- und Artenschutzbelangen einerseits und den privaten Bauinteressen andererseits erreicht werden.

Folgende Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind, wurden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele für Tiere und Pflanzen

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) sind zu vermeiden und sofern nicht möglich, auszugleichen.

a) Tiere

Sachverhalt

Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 ist ein wesentlicher Bestandteil der Park- Waldlandschaft in Oberneuland und außerdem ein bedeutender Lebensraum für eine Vielzahl von Vögeln, Kleinsäugetern und Insekten. Auf Grund der Unzugänglichkeit des Geländes, des alten und höhlenreichen Baumbestandes und des Totholz-Anteils stellt das Waldgrundstück insbesondere für störungsempfindliche Tiere ein wichtiges Rückzugsgebiet inmitten der umgebenden Bebauung dar.

Bewertung

Brutvögel

Bei der Kartierung konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Brutvogelarten festgestellt werden. Von diesem Vorkommen stehen zwei Arten (Grünspecht und Gartenrotschwanz) als „gefährdet“ auf der sog. Roten Liste für Bremen und Niedersachsen. Diese Vielzahl von anzutreffenden Brutvögelarten resultiert aus dem alten, höhlenreichen Baumbestand.

Die Festsetzung von Baumöglichkeiten auf dem Grundstück zieht vermutlich Beeinträchtigungen des wertgebenden Artenspektrums nach sich; zum Teil könnten auch Rote-Liste-Arten davon betroffen sein.

Fledermäuse

Die fledermauskundliche Untersuchung konnte im Untersuchungsgebiet insgesamt sieben Fledermausarten nachweisen; hervorzuheben ist der Nachweis eines Abendseglerquartiers. Von den sieben Arten werden zwei Fledermausarten (Abendsegler und Breitflügelmaus) in den Roten Listen in der Kategorie „gefährdet“ bzw. „stark gefährdet“ aufgeführt. Das Waldgrundstück ist als Funktionsraum für Fledermäuse von hoher Bedeutung, wogegen es als Jagdgebiet und Flugstraße für die Fledermäuse von nur geringer bis mittlerer Bedeutung ist. Die angrenzenden offenen Flächen der Wümme-Niederung sind für die Jagd von größerer Bedeutung.

Eremit

Der Eremitenkäfer -*Osmoderma eremita*- wird in der FFH-Richtlinie als prioritäre Art geführt. Die in Auftrag gegebene Untersuchung hat auf dem Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 an fünf Bäumen Besiedlungsspuren nachgewiesen. Der Käfer lebt vorrangig in den Altbaumstandorten und trifft dort auf ideale Lebensbedingungen. Weitere 13 Baumstandorte (Eichen und Buchen) kommen als potenzielle Brutbäume des Eremiten in Frage.

Zusammenfassung faunistischer Gutachten

Für das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 und die angrenzenden Flächen der Wümme-Niederung (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein besonderer Wert für die untersuchten Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen worden. In der Zusammenfassung der faunistischen Gutachten wurde für das Grundstück Rotbuchenweg 18 festgestellt, dass durch die besprochenen Qualitäten des Waldgrundstücks die untersuchten Arten bzw. Artengruppen in Verbindung zu den offenen Wiesenflächen der Wümme-Niederung auf ideale Lebensbedingungen treffen.

Bei jeder Bebauung innerhalb des Waldgrundstücks wäre von einer Beeinträchtigung der untersuchten Arten bzw. Artengruppen auszugehen. Bei den Brutvögeln kann davon ausgegangen werden, dass zum Teil auch Rote-Liste-Arten davon betroffen wären. Für die Fledermäuse wurde festgestellt, dass sie das Grundstück hauptsächlich als Quartiersstandort nutzen. Bei einer Bebauung wäre von Qualitätsverlusten im Bestand auszugehen. Sofern die Pflege des alten Baumbestandes intensiviert und Bäume aus Sicht der Verkehrssicherungspflicht dem Waldgrundstück entnommen werden müssten, würde dies vermutlich auch den Bestand des Eremiten erheblich gefährden.

Nach der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und der EG-Artenschutzverordnung zählen die erfassten Brutvögel (teilweise), Fledermausarten und der Eremit zu den „streng geschützten“ Arten. Für diese Arten müssen im Rahmen von Eingriffsplanungen Maßnahmen getroffen werden, die den Eingriff unter die Erheblichkeitsschwelle senken. Der Eremit ist außerdem in der FFH-Richtlinie (Anhang II) aufgeführt und als „Prioritäre Art“ eingestuft. Mit dieser Einstufung kommt dem Vorkommen des Eremiten bei der Beurteilung des Fortbestehens dieser Art durch eine mögliche Ausweisung von zwei Baumöglichkeiten eine besondere Bedeutung zu.

Die vom Eremitenkäfer bewohnten Bäume liegen außerhalb der Bauflächen. Allerdings befinden sich 4 der potentiellen Baumstandorte innerhalb der Bauflächen, so dass bei einer Bebauung diese entfallen würden; die übrigen Baumstandorte können erhalten bleiben. Sofern bei der Umsetzung des Vorhabens Beeinträchtigungen eventueller Vorkommen nicht vermeidbar sind, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Die auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 ausgewiesenen Bauzonen stehen im Konflikt zu den Schutzbereichen des Eremiten. Als besonders hochwertig einzuschätzen sind dabei die Nachweise von Käfern an den nordwestlich der Grundstücksgrenze stehenden beiden Bäumen. Um den Eingriff für den Eremiten unter die Schwelle der Erheblichkeit zu senken, sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan 2313 vorgesehen:

- Die Brutbäume des Eremiten (s. Anlage) liegen im Bebauungsplan 2313 außerhalb der Bauzonen und werden als zu erhaltende Bäume, Eremitenhabitate (E1 und E4) festgesetzt.
- Die Mehrzahl der potentiell vom Eremiten besiedelten Brutbäume liegt außerhalb der Bauzonen.
- Das Grundstück wird als Wald festgesetzt und unterliegt damit nach dem Bremischen Waldgesetz (BremWaldG) einem bestimmten Erhaltungs- und Bewirtschaftungsstatus.
- Die Waldflächen werden zusätzlich mit der Festsetzung verbunden, dass diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die bauliche Nutzung darf nur unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zu einem früheren Zeitpunkt vor natürlichem Abgang der Eremitenbäume aufgenommen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

Zur Sicherung der Fledermausbestände werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Begrenzte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2313, insbesondere für das Grundstück Rotbuchenweg 18
- Erhaltung der vorhandenen Quartiersbäume für Fledermäuse und langfristige Sicherung des Baumbestandes durch Festsetzung der Flächen als Wald.

b) Pflanzen

Sachverhalt und Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt von altem Baumbestand. Insbesondere das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 zeichnet sich besonders durch den alten Baumbestand, Höhlenreichtum und Totholz-Anteil aus.

Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten:

Die Gehölze im Plangebiet werden gebildet von mächtigen Hainbuchen, Hasel und Cornus. Der Bestand ist ca. 60 bis 100 Jahre alt, die Ausbildung recht naturnah. Das Laubgehölz ist ein wichtiger Lebensraum für Vögel.

Waldgrundstück Rotbuchenweg 18

Ein Großteil des nordöstlichen Grundstücks ist geprägt von altem Baumbestand, der dominiert wird von mächtigen Eichen, Kastanien, Linden, Platanen und Hainbuchen.

Der Baumbestand weist z.T. ein sehr hohes Alter von sicherlich über 200 Jahren auf.

Vermeidung und Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Aus-

gleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher werden hier nur Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen vorgesehen:

- Erhaltung der Altbaumbestände durch entsprechend zugeschnittene Bauzonen,
- Erhaltung von Altbaumbeständen in öffentlichen Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grün- und privaten Waldanlagen,
- Einfriedigungen von Baugrundstücken nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Die Untersuchungen zum Umweltbericht kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die genannten Qualitäten des privaten Waldgrundstücks sich daraus ergeben, dass das Grundstück, abweichend von anderen Grundstücken in Oberneuland, eine geringe Pflegeintensität aufzeigt und daraus eine hohe Qualität für den Lebensraum der untersuchten Tiere erwachsen ist. Das private Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 wird über den Bebauungsplan 2313 mit der Festsetzung Wald gesichert.

2.2 Boden und Wasser

Grundsätze und Ziele

Nach dem Baugesetzbuch sind Auswirkungen auf den Boden und das Wasser zu berücksichtigen. Außerdem sind Gewässer nach Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Sachverhalt Boden

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 2,5m bis 3,5 mNN. Inwieweit Abgrabungen und Aufhöhungen vorgenommen wurden, geht aus der Baugrundkarte Bremen nicht hervor.

Unter einer humosen Schicht („Mutterboden“) liegen überwiegend flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor. Es kommt in vielen Bereichen im obersten Meter um 1,5 m Tiefe sowie im Bereich um 3,0 m unter Gelände jeweils eine dünne Lage Schluff und Ton vor (Mächtigkeit von 0,1 m bis 0,5 m). In diesen Bereichen ist die Setzungsempfindlichkeit stark erhöht. Hier sollte durch Sondierungen vor dem Bau der Untergrund erkundet werden. Die Sande über und unter der dünnen Schlufflage stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ab ca. -20 mNN (ab ca. 23,0 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Sachverhalt Grundwasser

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben Grundwasserstände um 1mNN (entsprechend 1,5 m bis 2,5 m unter Gelände; freie Höchststände sind bei +2,0 mNN (entsprechend ca. 0,5 bis 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist überwiegend im Plangebiet möglich. (s. textl. Festsetzung Nr. 8).

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5–6,5; Gesamteisen: 1-10mg/l; Chloride: 50-100mg/l; Sulfate: 80-160 mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l (Angaben aus Geochemische Kartierung Bremen 1993).

Bewertung

Im Vergleich zwischen dem Staffel- und Gewerbeplan 165 und dem vorliegenden Bebauungsplan 2313 kommt es zu einer geringeren Versiegelung der Flächen, die Struktur der

großzügig zugeschnittenen Grundstücke mit dem Altbaumbestand bleibt erhalten. Die Bodenbeanspruchung wird flächenmäßig zurückgenommen.

Außerdem liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

Da das Plangebiet überwiegend mit wenigen Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut ist, kommt es zu einem geringen oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. In der vorhandenen Erschließungsstraße befindet sich kein Regenwasserkanal, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickert oder direkt in nordwestlicher Richtung zum Obersten Fleet ableitet wird.

Mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse ist in Folge der zu erwartenden geringen weiteren Bebauung nicht zu rechnen.

2.3 Klima

Grundsätze und Ziele

Nach dem Baugesetzbuch sowie dem Bremischen Naturschutzgesetz sind Auswirkungen auf das Klima, hier insbesondere das lokale Kleinklima, zu berücksichtigen.

Sachverhalt und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend locker bebaut. Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 verfügt über günstige kleinklimatische Bedingungen, die durch die Bebauung der zwei Bauflächen partiell verändert werden.

Diese Veränderung ist jedoch ohne spürbare Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.

2.4 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch bedarf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Sachverhalt und Bewertung

Im Plangebiet werden durch das neue Planungsrecht keine nachteiligen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes verursacht.

Überwiegend ist das Plangebiet geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Der prägende Altbaumbestand auf den Grundstücken bleibt erhalten.

Der Waldbereich des Grundstücks Rotbuchenweg 18 wird als Wald mit der Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit wird der wertvolle Baumbestand geschützt und aus der baulichen Nutzung herausgenommen.

Der Waldrand aus Sträuchern und niedrig wachsenden Baumarten ist dauerhaft zu pflegen. Hierdurch wird ein günstiges Waldinnenklima geschaffen und der Bestand wird vor Trockenheit und starken Winden geschützt. Die natürliche Sukzession ist zu fördern und im Bedarfsfall ist eine Pflanzung passender Sträucher oder Bäume 2. Ordnung vorzusehen. Der Gesundheitszustand der Habitatbäume ist regelmäßig zu kontrollieren; diese Bäume sind dauerhaft bis zum natürlichen Zerfall zu erhalten.

Die in den Waldbestand integrierten beiden Bauflächen bleiben von Bäumen umschlossen, so dass der prägende Gesamteindruck des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes bewahrt bleibt.

2.5 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Grundsätze und Ziele

Sachverhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 78.000 m². Nach dem Staffel- und Gewerbeplan 165 wird die Bebaubarkeit der Grundstücke nach der Staffelbauordnung bestimmt. Danach ist ein Bauwuch von mindestens 3,0 m in der Länge der Gebäudetiefe und der ortsübliche Vorgartenbereich freizuhalten. Von dem dann verbleibenden Grundstück sind 5/10 der Grundstücksfläche freizuhalten. Übertragen auf heutige Kenngrößen dürfen ca. 30 % der Grundstücksgrößen bebaut werden. Hinzu kommt, dass die Grundstücksgrößen sowie die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude nicht bestimmt sind. Das bestehende Planungsrecht würde zu einer intensiveren Verdichtung und Parzellierung der Grundstücke führen als städtebaulich vertretbar ist. In dem vorliegenden Bebauungsplan 2313 nehmen die überbaubaren Flächen auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht und das Maß der Bebauung wird reduziert. So dürfen nur bis zu 18 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Die Größe der Grundstücke und die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück werden festgesetzt, so dass die Struktur erhalten bleibt.

Bewertung

In der Bilanzierung der überbaubaren Flächen zwischen dem Staffel- und Gewerbeplan 165 und dem vorliegenden Bebauungsplan 2313 kommt es zu einer geringeren Versiegelung der Flächen, die Struktur der großzügig zugeschnittenen Grundstücke mit dem Altbaumbestand bleibt erhalten.

2.6 Auswirkungen auf den Menschen - Lärmschutz

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation dienen für die städtebauliche Planung die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Orientierung. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden.

Reines Wohngebiet (WR)	tagsüber	nachts
	50 dB(A)	40 dB(A)

Die hier festgelegten Werte dienen im Abwägungsprozess als Orientierungshilfe und nicht als Grenzwertgeber.

Sachverhalt

In südlicher Lage des Plangebiets befindet sich die Oberneulander Landstraße. Laut vorliegender Dauerzählung (2012) des Straßenverkehrs vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr liegt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der Oberneulander Landstraße bei 3.300 Kfz/24 h; der Anteil des Schwerverkehrs bei 4,1 %. Diese Verkehrsbelastung wirkt sich laut dem aktuellen Lärmaktionsplan Bremen so aus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete um mindestens 10 dB(A) im südlichen Teil des Plangebiets überschritten werden. Betroffen davon sind insbesondere die Freibereiche der Gebäude, die mit ihren Grundstücken an die Oberneulander Landstraße heranreichen.

Bewertung

Für die an die Oberneulander Landstraße angrenzenden Grundstücke kann festgestellt werden, dass die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete tagsüber und nachts um 10 dB(A) bis 15 dB(A) überschreiten.

Mit baulichen Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen durch den Lärm an der Landstraße zu kompensieren, so dass das Wohnen auch aus gesundheitlichen Gründen vertretbar ist (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Geeignete Maßnahmen können z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, schallgedämmte Lüftungsöffnungen, lärmabsorbierende Materialien, Grundrissgestaltung oder Gebäudestellung sein.

Die ausschließliche Wohnnutzung soll trotz der erhöhten Werte festgesetzt werden, weil ein anderer Gebietscharakter und damit verbundene andere Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Das Denkmalschutzgesetz hat die Aufgabe, Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten.

Sachverhalt

Das pittoreske, vornehme kleine Landhaus Oberneulander Landstraße 188 wurde 1914 nach Entwürfen Rudolf Alexander Schröders errichtet. Der großbürgerliche, vermögende Bauherr war Georg Schütte, der das Haus als Wohnung für seine Schwiegermutter Helene Weyhausen auf dem Gelände seines Landgutes in Oberneuland erbauen ließ. Das Landhaus steht unter Denkmalschutz.

Eingefriedet war das Landgut mit einer Zaun- und Toranlage, von der heute noch das Hauptportal der Toranlage, heute Oberneulander Landstraße 189 D, erhalten ist. Auch diese Anlage steht unter Denkmalschutz.

Bewertung

Das unter Denkmalschutz stehende Landhaus wird in seinen Abmessungen in dem Bebauungsplan 2313 widergespiegelt. Das Landhaus und das Hauptportal der Toranlage des ehemaligen Landgutes Schütte werden nachrichtlich als Denkmal in den Bebauungsplan übernommen.

2.8 Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das bisherige Baurecht eröffnet Bauoptionen, die heute städtebaulich nicht weiterverfolgt werden sollen. Da das Plangebiet bereits erschlossen und überwiegend bebaut ist, waren andere Planungsalternativen, die auch die städtebaulichen Ziele verfolgen, nicht realisierbar.

Bei dem Grundstück Rotbuchenweg 18 wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten in engster Abstimmung mit dem Umweltressort und dem Eigentümer untersucht. Das jetzt vorliegende Bebauungskonzept ermöglicht die Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung wichtiger Belange der entscheidungserheblichen Umwelt-

auswirkungen, wie die des Baumschutzes, des Naturschutzes und der Habitats.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die jeweils verwendeten Verfahren sind den Gutachten zu entnehmen.

5. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere wurden im Abschnitt D) 2a. der Begründung zusammengefasst. Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden.

Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen im Bebauungsplan soweit wie möglich gemindert oder kompensiert.

Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unerheblich. Sie werden begrenzt durch Erhaltung der Altbaumbestände auf den Privatgrundstücken und dem festgesetzten Wald.

Im Vergleich zwischen dem Staffel- und Gewerbeplan 165 (heutiges Planungsrecht) und dem Bebauungsplan 2313 (zukünftiges Planungsrecht) wird die Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen und die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Baugrundstück tragen zusammen zu einer in Oberneuland typischen niedrigen Bebauungsdichte bei.

Das Schutzgut Mensch - Erholung bleibt erhalten, da die mit Altbaumbeständen vorhandenen Grundstücke und der westliche Wald planungsrechtlich gesichert werden.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch - Lärmschutz werden als gering eingestuft.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kulturgut sind nicht zu erwarten, da die unter Denkmalschutz stehende Villa und die Toranlage erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden.

Wegen der möglicherweise notwendigen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wegeverbindung werden der Stadtgemeinde Kosten entstehen, die jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind und einer gesonderten Beschlussfassung bedürfen. Die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens dient lediglich der planerischen Absicherung einer möglichen zukünftigen Planung.

Bei der Umsetzung des geplanten Ausbaus der Oberneulander Landstraße entstehen der Stadtgemeinde Kosten. Der Bebauungsplan 2313 dient der planerischen Vorbereitung. Die Kosten werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgewiesen.

2. Genderprüfung

Durch die Planung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen, den

.....
Senatsrat

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2313

für ein Gebiet in Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 05.04.2017)

I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen, parkähnlich gestalteten Grundstücken mit altem Baumbestand. Lediglich der nordwestliche Teil des Planbereichs ist gänzlich unbebaut. Es handelt sich dabei um ein ca. 11.000 m² großes unbebautes Waldgrundstück.

Unter Einhaltung des ortsbildprägenden, schützenswerten Baum- und Waldbestandes sollen Möglichkeiten für weitere Gebäude und die Voraussetzungen für Grün- und Wegeverbindungen geschaffen werden.

II. Beurteilung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere wurden im Abschnitt D) 2.1a) der Begründung zusammengefasst. Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen im Bebauungsplan soweit wie möglich gemindert oder kompensiert. Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unerheblich. Sie werden begrenzt durch Erhaltung der Altbaumbestände auf den Privatgrundstücken und dem festgesetzten Wald.

Im Vergleich zwischen dem Staffel- und Gewerbeplan 165 (heutiges Planungsrecht) und dem Bebauungsplan 2313 (zukünftiges Planungsrecht) wird die Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen und die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Baugrundstück tragen zusammen zu einer in Oberneuland typischen niedrigen Bebauungsdichte bei.

Das Schutzgut Mensch - Erholung bleibt erhalten, da die mit Altbaumbeständen vorhandenen Grundstücke und der westliche Wald planungsrechtlich gesichert werden. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch - Lärmschutz werden als gering eingestuft. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kulturgut sind nicht zu erwarten, da die unter Denkmalschutz stehende Villa und die Toranlage erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

III Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vor dem Hintergrund möglicher Bauvorhaben, die nach bisherigem Planungsrecht zulässig wären, dem Erhalt des Ortsbildes mit seinem ausgeprägten Waldanteil jedoch entgegenstehen, war der Bebauungsplan erforderlich, um sowohl privaten Bauinteressen als auch Umweltbelangen Rechnung zu tragen. Eine Ausweitung der Baumöglichkeiten ginge einher mit der Einschränkung von Artenschutzbelangen und umgekehrt. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen bestehen keine Alternativen.

IV. Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurden in einer öffentlichen Einwohnerversammlung (§ 3 Abs. 1 BauGB) die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes dargelegt. Eine Niederschrift zur Einwohnerversammlung ist in den Unterlagen zum Planverfahren enthalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2313 sind die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die förmliche Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dabei wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Juli 2016 bis 18. August 2016 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2313 mit Begründung und Umweltbericht.

V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegungen haben Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden fachlich geprüft und soweit erforderlich mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- bzw. Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2313 erfolgten Planänderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2313 (Bearbeitungsstand: 05.04.2017) ausgewiesen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Im Auftrag

Senatsrat

für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland
 beiderseits und nördlich des Robuchenweges
 zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil
 einschließl.) und Oberstes Fleet (zum Teil
 beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 05.04.2017)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
 GH Gebäuhöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
 TH Traufhöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise
 nur Einzeilhäuser zulässig
 △ Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

▭ Straßenverkehrsfläche
 ▭ Straßenbegrenzungslinie
 - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

▭ Öffentliche Grünanlage (Wanderweg, Gewässer)

FLÄCHEN FÜR WALD

▭ Wald

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
 UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
 LANDSCHAFT**

▭ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
 Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 ● Bäume zu erhalten
 ○ Bäume zu erhalten, Eremitenhabitate (E1 bis E4)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1. Mit dem Anlageverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten
 und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der
 Eigentümer angrenzender Grundstücke zu belastende
 Flächen.
- 2. Mit dem Anlageverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten
 und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten des
 Eigentümers des angrenzenden Grundstücks zu belastende
 Flächen.
 Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten
 zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde
 Bremen.
- 3. Mit dem Anlageverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten
 und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten des
 Eigentümers des angrenzenden Grundstücks zu
 belastende Flächen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines
 Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne
 außer Kraft.
2. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO
 vorgesehenen Ausnahmen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe
 und kleine Betriebe des Betriebszweigsverwerkes sowie Anlagen für
 soziale Zwecke) nicht zulässig.
3. In Wohngebieten ist je Baugrundstück nur eine Wohnung zulässig.
 Eine weitere, untergeordnete Wohnung (Einliegerwohnung) ist bis
 maximal 2/3 der Geschosfläche der Hauptwohnung zulässig.
4. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind im Dachgeschoss
 Wohnnutzungen sowie Drempel und Erker oder Dachgauben nicht
 zulässig.
5. Einfriedigungen von Baugrundstücken sind nur als Hecken aus stand-
 ortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Zäune sind nur zulässig
 in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen
 Verkehrsflächen hin verdeckt sein. (§ 55 BremLBO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

6. Die bauliche Nutzung in den mit WR 1 gekennzeichneten Teilen des
 Reinen Wohngebietes (WR) darf erst aufgenommen werden, nachdem
 die mit E 1 bis E 4 gekennzeichneten Bäume ohne äußere Einwirkung
 abgestanden sind. Ausnahmeweise kann eine bauliche Nutzung zu
 einem früheren Zeitpunkt zugelassen werden.
 - wenn der Schutzzweck für die mit E 1 bis E 4 gekennzeichneten
 Eremitenhabitate ohne äußere Einwirkung entfallen ist,
 - wenn dies nach den Festsetzungen der Naturschutzbehörde mit dem
 Schutzzweck dieser Festsetzung vereinbar ist,
 - wenn eine Ausnahme von den Verbots des § 44 BnatSchG zur
 Erhaltung des Vorkommens nach § 45 BnatSchG zugelassen wurde
 oder
 - wenn der Eigentümer nachweist, dass die Eremitenbäume mittels
 einzubauender Erdanker o.ä. geeigneter Maßnahmen gegen Umfallen
 in Richtung der Grundstücke gesichert sind.
7. In den mit WR 2 gekennzeichneten Teilen des Reinen Wohngebietes (WR)
 ist aus Gründen des Schallschutzes bei der Errichtung von Gebäuden
 im Plangebiet zu gewährleisten, dass
 - in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch
 geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäudeteilung, Grundris-
 gestaltung) tagsüber der Beurteilungspegel von 35 dB(A) nicht
 überschritten wird,
 - in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegel \geq 45 bis
 \leq 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schall-
 absorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrisgestaltung)
 der Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes
 Fenster) nicht überschritten wird,
 - bei Außenpegel \geq 50 dB(A) und \geq 50 dB(A) in Schlaf- und Kinder-
 zimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte
 Lüftungsoffnungen) der Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei
 geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird,
 - für hausnahe Freireiche (z.B. Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch
 bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäudeteilung, Grundrisgestaltung,
 schallabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare
 Maßnahmen) ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags nicht über-
 schritten wird.
8. Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zu
 versickern, andernfalls ist es Gräben, Gräben und Fleuren zuzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

☐ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem
 Denkmalschutz unterliegen

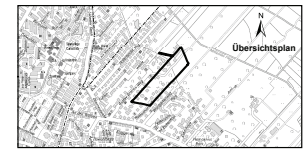
HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990
 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
 vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Planzonenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesdenkmalgesetzbuch (DenkmalBG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den
 Festsetzungen unberührt.
 Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
 Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit
 den zuständigen Stellen eine Besichtigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu
 rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsuch-
 arbeiten, ist eine Besichtigung des Landschaftsbiologen erforderlich.

Es ist für den Rand des Privatweises sicherzustellen, dass bei einer
 Bebauung des WR1-Gebietes und der bestehenden Nachbarschaften
 Regelungen für die Verteilung der Verkehrsrisikofaktoren zu treffen
 sind.



Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Bremen,
 Im Auftrag Senator

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
 vom bis öffentlich ausliegen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Oberneuland
 vom bis ausliegen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Der Senat am
 Beschlossen in der Sitzung der
 Stadtratsversammlung am

..... Senator
 Direktor bei der
 Bremischen Bürgerchaft am

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt
 der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Bearbeitet: Korrad
 Gezeichnet: Vogt 05.04.2016-1708-03-01
 05.04.2017 (A.n.o.A.)
 Verfäher: Brunjes