

## **Mitteilung des Senats vom 21. Juni 2022**

**Bebauungsplan 1627 für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn südlich der Straße „An der Landesgrenze“ (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße „Im Neuen Kamp“ sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1627 (Bearbeitungsstand: 13. August 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 28. April 2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Bebauungsplan 1627 für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn südlich der Straße An der Landesgrenze (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße Im Neuen Kamp sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“**

**(Bearbeitungsstand: 13. August 2021)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 1627 (Bearbeitungsstand: 13. August 2021) und die entsprechende Begründung in aktualisierter Fassung (Bearbeitungsstand: 13. August 2021) vor.

### **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 30. September 2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1627 gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 15. Oktober 2021 amtlich bekannt gemacht worden. Es handelt sich um ein Regelverfahren mit Umweltprüfung.

#### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB**

Zum Bebauungsplan 1627 ist am 22. Juni 2021 vom Ortsamt Blumenthal eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen der Planungsziele haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Es wurden zwei Varianten präsentiert, aus denen eine Vorzugsvariante abgeleitet wurde.

#### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB**

Zum Bebauungsplan 1627 ist am 24. März 2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 1627 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 30. September 2021 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 1627 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Oktober 2021 bis 26. November 2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Planungssicherungsgesetz im Internet öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.

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

Die Planung ist der Gemeinde Schwanewede im Rahmen verschiedener Ortsrats- sowie Fachausschusssitzungen vorgestellt worden. Die Gemeinde stimmt der Planung zu.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt. Der Beirat Blumenthal hat der Planung am 21. Februar 2022 mehrheitlich zugestimmt.

Der Landkreis Osterholz hat in seiner Stellungnahme vom 25. Februar 2021 folgendes vorgebracht:

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nördlich des Plangebietes zwischen der Grenze des Geltungsbereiches und der Straße „An der Landesgrenze“ in der Gemeinde Schwanewede befindet sich eine naturschutzfachlich erhaltenswerte Baum-Strauch-Hecke mit einer großen Anzahl von Bäumen. Bei der derzeit vorgesehenen Erschließung des Plangebietes über die Straße an der Landesgrenze könnten voraussichtlich viele Bäume nicht erhalten werden und es würde zu einer Zerstückelung der Baum-Strauch-Hecke kommen. Ich rege daher an, innerhalb des Geltungsbereiches eine schmale Erschließungsstraße parallel zur Straße „An der Landesgrenze“ außerhalb der Wurzelbereiche der Bäume vorzusehen, von der die einzelnen Wohngebäude über Grundstückszufahrten erschlossen werden können.

Des Weiteren liegt die überbaubare Grundstücksfläche sehr nah an den noch relativ jungen Bäumen. Beim weiteren Wachstum werden die Bäume an die Hausfassaden und Dächer der Gebäude heranwachsen und die Belichtung einschränken. Starke Rückschnittmaßnahmen wären voraussichtlich die Folge. Auch daher rege ich an, die oben genannten Parallelerschließung vorzusehen oder zumindest zu der Baum-Strauch-Hecke einen ausreichenden Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten.

Soweit die Baum-Strauch-Hecke nicht durch die oben genannten oder durch andere Lösungen erhalten werden kann, rege ich an, von einem entsprechenden Verlust der Baum-Strauch-Hecke auszugehen und halte es aus naturschutzfachlicher Sicht für erforderlich, den Eingriff entsprechend auszugleichen. Dazu rege ich an, die in der Begründung enthaltene Anwendung der Eingriffsregelung (Kapitel E 3.) zu überarbeiten, die Beseitigung der Baum-Strauch-Hecke einzubeziehen und deren Ausgleich im Bebauungsplan abschließend zu regeln. Ein Verweis auf zukünftige Regelungen mit der Gemeinde Schwanewede (Kapitel C), die nur die gemeindliche Baumschutzsatzung betreffen, reicht meines Erachtens nicht aus.

Nach Prüfung der Sachverhalte nimmt die Deputation wie folgt Stellung:

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Bodenschutzklausel kann dem Vorschlag des Landkreises Osterholz, eine bestehende einseitig bebaute Straße durch eine weitere einseitig bebaute Straße zur Erschließung von maximal 15 Wohnhäuser zu ergänzen, nicht gefolgt werden. Eine solche Übererschließung würde eine weitaus größere Versiegelung des Bodens bewirken, als einzelne Grundstückszufahrten bedeuten.

Daher ist geplant, die vorhandene Erschließungsstraße „An der Landesgrenze“ im Sinne der Flächeneffizienz zu nutzen. Im Zuge der Planung soll innerhalb der Verkehrsfläche auf der Seite des geplanten Wohngebiets ein neuer Gehweg entstehen. Laut Gutachten des beauftragten Sachverständigen Herrn Steenken können viele Bestandsbäume aufgrund der ausgebildeten Pfahlwurzeln dennoch erhalten werden. Am 20. Januar 2022 fand eine Ortsbegehung mit Handschachtung zur Prüfung des Wurzelbereiches durch den Sachverständigen statt. Aufgrund dieses Gehwegs und der notwendigen Grundstückszufahrten können voraussichtlich die Bäume der Baum-Strauch-Hecke erhalten werden. Der überwiegende Teil der Bäume ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwanewede geschützt. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese entsprechend durch die Projektentwicklerin zu ersetzen.

Die Baum-Strauch-Hecke soll dementsprechend weitgehend erhalten bleiben. Sie befindet sich außerdem im Gemeindegebiet Schwanewede und ist in den entsprechenden Schwaneweder Bebauungsplänen als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein zusätzlicher Ausgleich nach BauGB ist damit nicht erforderlich. Gleichwohl sollen die Einzelbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwanewede fallen, in Abstimmung mit der Gemeinde Schwanewede durch die Projektentwicklerin ersetzt werden.

Die Deputation empfiehlt daher, der Stellungnahme des Landkreises Osterholz nicht zu folgen.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Plans geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung einzelner Fragen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

## 7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

### 7.1 Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind sprachliche Präzisierungen, jedoch keine Änderungen am Planentwurf vorgenommen worden.

## 7.2 Änderung der Begründung Bebauungsplan

Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Planbegründung korrigiert wurden:

- Unter D 3. ist die Formulierung „Die Anzahl von 24 standortgerechten Gehölzen bezieht sich auf die Länge der Maßnahmenfläche, wonach maximal circa 24 Gehölze beziehungsweise Bäume mit Baumkronen zwischen 12,0 bis 14,0 m auf der vorhandenen Länge von circa 320,0 m Platz finden“ klarstellend ergänzt worden.
- Unter D 3. ist die Baumart Esche (*Fraxinus excelsior*) aus der Pflanzvorschlagsliste gestrichen.
- Unter D 8. ist die Erläuterung „Im östlichen Planbereich erzeugen die nächtlichen Verladearbeiten Spitzenpegel > 60 dB(A) und überschreiten damit ebenfalls die Vorgaben für kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm.“ ergänzt worden.
- Die Abgrenzung der unterschiedlichen Teile des Plangebiets, wie das allgemeine Wohngebiet, welches sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet und die Maßnahmenflächen, welche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden ist unter A, B, D und E präzisiert worden.
- Unter E 2. ist die Formulierung zur Abgrenzung des Plangebiets und des Landschaftsschutzgebiets präzisiert worden.
- Unter E 2. ist die Formulierung der Zuordnung des Plangebiets zum Übergangsbereich zwischen dem besiedelten Bereich und der freien Landschaft präzisiert worden.
- Unter E 2. ist folgender Hinweis ergänzt worden: „Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Die Baugrundstücke müssen vor Beginn der Erdarbeiten über archäologische Sondageschnitte untersucht werden.“
- Unter E 3. ist die Formulierung zu den Auswirkungen der Änderung der Flächennutzungsplandarstellung (Weißfläche) in eine Wohnbaufläche gestrichen und ein Verweis auf die Beschreibung der geplanten Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan 1627 ergänzt worden.
- Die Formulierung „Eine vertragliche Regelung zur Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Baubeginn wird getroffen.“ ist unter E 3. ergänzt worden.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung in aktualisierter Fassung (Bearbeitungsstand: 13. August 2021) enthält die vorgenannten Anpassungen.

## B. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1627 für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn südlich der Straße An der Landesgrenze (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße Im Neuen Kamp sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“ mit Begründung in aktualisierter Fassung (Bearbeitungsstand: 13. August 2021) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

### **Begründung zum Bebauungsplan 1627 für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn südlich der Straße An der Landesgrenze (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße Im Neuen Kamp sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“**

**(Bearbeitungsstand 13. August 2021, aktualisierte Fassung)**

#### A. Plangebiet

##### 1. Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist rund 1,8 ha groß und umfasst Teile der Flurstücke 229 sowie 230 (Gemarkung VR 152). Es liegt im Stadtteil Blumenthal an der Landesgrenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede und wird über die niedersächsische Straße "An der Landesgrenze" erschlossen. Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt

- im Norden durch die Straße „An der Landesgrenze“,
- im Osten und Süden durch das Landschaftsschutzgebiet "Binnendüne Bockhorn" und
- im Westen durch Wohnbebauung der Straßen „An der Landesgrenze“ und „Im Neuen Kamp“.



Abbildung 1: Lageplan mit Plangebiet des Bebauungsplans 1627 (ohne Maßstab; Quelle: GeoInformation Bremen)

Maßgeblich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1627 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet verläuft auf einer Länge von knapp 300,0 m entlang der Landesgrenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede. Es ist unbebaut und stellt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerbaufläche dar, die sich südlich des Plangebietes weiter fortsetzt und in Grünflächen der Binnendüne Bockhorn übergeht. Im Osten bestehen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die an der Wölpscher Straße und einem Golfplatz enden. Zu der westlich gelegenen Einfamilienhausbebauung auf Bremer Seite wird das Plangebiet von einer Baumreihe begrenzt, hinter der Einfamilienhäuser anschließen. Das nördliche und westliche Umfeld des Plangebietes ist sowohl im Ortsteil Lüssum-Bockhorn als auch auf Schwaneweder Seite von Wohnbebauung mit überwiegender Einfamilienhausstruktur geprägt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur sowie die Gestaltung dieser Gebiete sind heterogen, sowohl in der Dimension der Häuser als auch in der Gestaltung der Dachformen, Firstrichtungen und Materialität der Fassaden.

Die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten bestehen im Straßenzug der Schwaneweder beziehungsweise der Blumenthaler Straße, die in südwestlicher Richtung zum zentralen Versorgungsbereich von Lüssum und in nordöstlicher Richtung zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Schwanewede führt. Entlang der Straße befinden sich verschiedene Versorgungseinrichtungen, unter anderem ein Nahversorgungsmarkt in knapp 1000,0 m Entfernung. Im Kreuzungsbereich der Schwaneweder Straße/Rastenburger Straße besteht in rund 400,0 m Entfernung zum Plangebiet eine Bushaltestelle der Linien 94 und 95, sodass das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in die Richtungen Blumenthal und Schwanewede angebunden ist.

## 2. Geltendes Planungsrecht

### Flächennutzungspläne (Bremen und Schwanewede)

Die Fläche des geplanten Wohngebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) Bremen als Weißfläche dargestellt, da bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2014 nicht fristgerecht geklärt werden konnte, welche zukünftige Nutzung das Plangebiet erhalten soll. Die Stadtgemeinde Bremen hat daher von der Möglichkeit des § 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, in begründeten Fällen Flächen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen. Die südlich angrenzenden Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche und die Binnendüne als naturbelassene Fläche (Fläche mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung) dargestellt.

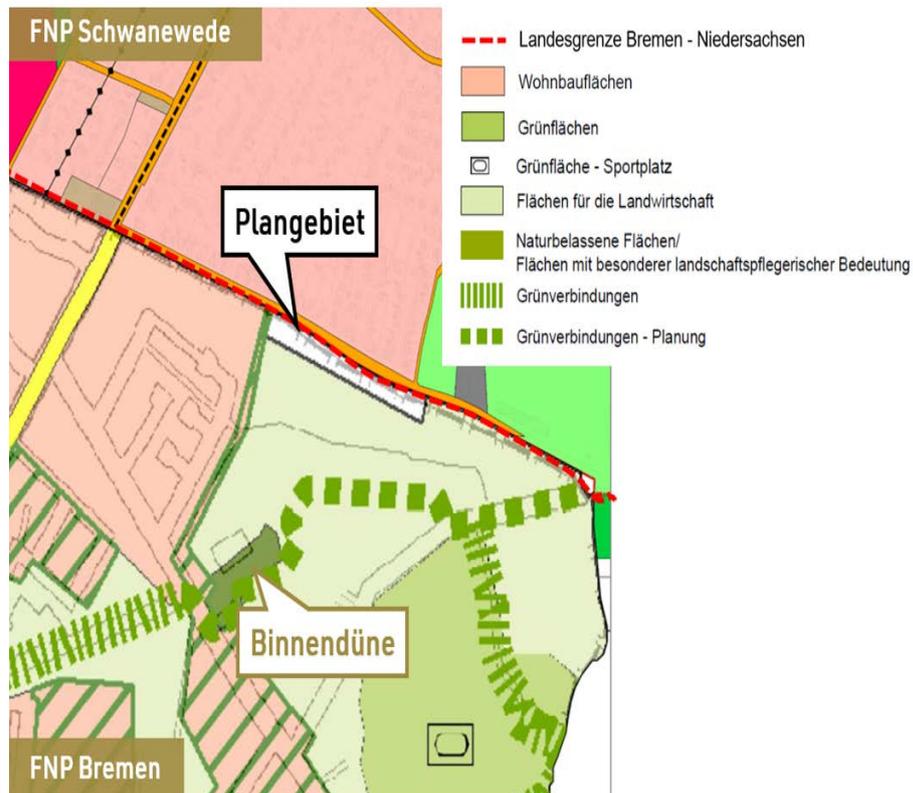


Abbildung 2: Zusammenfassende Darstellung der Flächennutzungspläne Bremen und Schwanewede (Weißfläche: Ausschnitt FNP Bremen und nördlich angrenzend Wohnbauflächen des FNP Schwanewede)

Aufgrund der bisherigen Darstellung einer Weißfläche soll der Flächennutzungsplan Bremen im Parallelverfahren zum Bebauungsplan in eine Wohnbaufläche geändert werden. Es ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Einen geltenden Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet nicht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwanewede stellt für den nördlich angrenzenden Bereich Wohnbaufläche dar. Hieran schließt östlich die Darstellung für landwirtschaftliche Flächen an. Die Straße „An der Landesgrenze“ ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Planung sieht die Entwicklung eines zur Straße „An der Landesgrenze“ parallel verlaufenden Wohngebietes in einer einreihigen offenen Bauweise vor. Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern in bereits erschlossenen Lagen mit Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen sowie zu sozialen Infrastrukturen. Aufgrund knapper Wohnbauflächen in diesem Angebotssegment ziehen junge Familien aus Bremen-Nord immer wieder in die angrenzenden niedersächsischen Gemeinden, in denen größere diesbezügliche Angebote vorhanden sind. In wirtschaftlicher Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße sowie der übrigen vorhandenen Infrastruktur bietet die Abrundung des zusammenhängenden Siedlungsbereiches die Möglichkeit, auch im Bremer Stadtgebiet ein städtebaulich vertretbares Angebot für einige zusätzliche Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von insgesamt 15 Einfamilienhäusern einschließlich Doppelhäusern.“ Die Nutzung der bereits vorhandenen Straße „An der Landesgrenze“ als Erschließungsstraße bietet die Möglichkeit der Arrondierung des Siedlungsrandes des Ortsteils Lüssum, ohne neue Infrastrukturen schaffen zu müssen. Die vorhandene Bremer Einfamilienhausbebauung im Bereich „Im neuen Kamp“ soll auf der südlichen

Seite entlang der Straße „An der Landesgrenze“ gen Osten weiter fortgesetzt werden, so dass die Schwaneweder Einfamilienhaus-bebauung „An der Landesgrenze“ ein Gegenüber bekommt. Die Straße „An der Landesgrenze“ wird somit zukünftig beidseitig räumlich gefasst.



Abbildung 3: Städtebauliche Konzeption einer einreihigen Bebauung entlang der Straße „An der Landesgrenze“

Um die südlich gelegene Binnendüne als prägendes Landschaftsbild mit ihrer besonderen Fauna und Flora zu schützen, soll das Plangebiet locker bebaut und eingegrünt werden. Besonders an den Rändern des Plangebiets sind Ausgleichsflächen mit Anpflanzungen vorgesehen, die einen „grünen“ Übergang von der Wohnbaufläche zum Landschaftsschutzgebiet sicherstellen sollen.

Die Abgrenzung der neuen Wohnbaufläche entspricht der bisherigen Weißfläche des Flächennutzungsplans Bremen und dem Bereich, der aus der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung 2019 zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“ ausgenommen wurde, um dort gegebenenfalls Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Sandacker, der in circa 250,0 m Entfernung nördlich der Binnendüne liegt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine einreihige Einfamilienhausbebauung vor, die sich in der Typologie und Gestaltung in die umgebende Struktur einfügen soll. Die Wohngebäude sollen entlang der Erschließungsstraße "An der Landesgrenze" angeordnet und über diese erschlossen werden. Die Privatgärten der Bebauung sind nach Süden ausgerichtet und bilden mit den anschließenden privaten Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen den neuen Siedlungsrand aus. Hieran schließt als weitere gemeinschaftliche private Maßnahmenfläche für den Naturschutz, ein rund 10,0 m breiter Streifen für eine neu anzulegende Gras- und Staudenflur an. Beide Maßnahmenflächen dienen auch der Stärkung der Artenvielfalt an dieser Stelle. Mit den Gärten erfolgt ein begrünter Siedlungsabschluss als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Der neu anzulegende Gehölzstreifen sowie die Gras- und Staudenflur liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und bilden einen Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise soll von der Straße „An der Landesgrenze“ einzelne Blickbezüge auf die offene Landschaft im Bereich der Binnendüne ermöglichen. Zum östlichen Plangebietsrand lockert sich die Bebauung auf und es soll auch hier eine neue Eingrünung

zum Ortsrand erfolgen. Zudem soll in diesem Bereich ein fußläufiger Lückenschluss als Trampelpfad zu einer Art „Rundweg“ entlang des Grabens, anknüpfend an die Straße Trenthöpen, ermöglicht werden.

### **C. Interkommunale Abstimmung**

Die Abstimmung mit der Gemeinde Schwanewede ist in mehreren Terminen erfolgt. Die Gemeinde Schwanewede wurde förmlich beteiligt und hat daraufhin ihre Zustimmung erteilt.

Die in Teilen nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schwanewede geschützten Bäume im östlichen Bereich der Straße „An der Landesgrenze“ auf dem Schwaneweder Gemeindegebiet können aus Gründen der Grundstückserschließung voraussichtlich nicht erhalten werden. Als Ersatz können neue Straßenbäume in der Straße „An der Landesgrenze“ gepflanzt werden, die auch der Verkehrsberuhigung dienen. Die bisherige Verkehrsberuhigung erfolgt durch im Straßenraum aufgestellt Betonkübel, sodass mit der Umsetzung neuer Straßenbaumanpflanzungen eine Aufwertung des Straßenbildes erfolgt. Hierzu wird es vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Schwanewede geben.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Schwanewede weisen eine Straßenverkehrsfläche aus, damit ist das geplante Wohngebiet über die Straße „An der Landesgrenze“ erschlossen.

### **D. Planinhalt**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den geplanten Nutzungen und der städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet vorrangig Wohnbebauung zu ermöglichen, um den bestehenden Wohnraumbedarf in Bremen-Nord zu decken.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab, die unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Schwaneweder Bebauungsstruktur entwickelt wurde. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die eine den Eigenheiten eines allgemeinen Wohngebietes vertretbare Dichte der Nutzungsintensität ermöglicht. Mit der GRZ 0,3 bleibt das Maß der maximal zulässigen Überbauung des Baugrundstücks unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am Ortsrand über die Festsetzung eines Vollgeschosses in Kombination mit einer maximalen zulässigen Firsthöhe von 9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 m geregelt. Die Höhenentwicklung folgt damit der Höhenentwicklung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung, die durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt ist. Der Traufpunkt wird definiert als der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe für die Errichtung von Zwerchgiebeln, Erker und Gauben zugelassen werden, um eine abwechslungsreiche Dachlandschaft sowie einen Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Die Ausnahme ist auf eine Überschreitung der Traufhöhe um 2,5 m begrenzt. Größere Überschreitungen der Traufhöhen für Dachausbauten

würden zu einer unproportionalen Dachform mit überhöhten Zwerchgiebeln, Erkern oder Gauben führen.

Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnittes der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze". Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen.

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen und Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption einer straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Die nördliche Baugrenze folgt in einem gleichmäßigen Abstand dem Verlauf der Straßenfahrbahn „An der Landesgrenze“ und soll so eine straßenbegleitende Bebauung sicherstellen.

Die südliche Baugrenze verläuft parallel in einem Abstand von rund 18,0 m zu der nördlichen Baugrenze, sodass ein ausreichend tiefes Baufeld für die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses mit einer zum Hauptgebäude gehörenden Terrasse gebildet werden kann.

Die westliche Baugrenze ist so angeordnet, dass ein ausreichend großer Abstand zu den Kronentraufbereichen des angrenzenden Altbaubestandes eingehalten wird. Der Abstand beträgt mindestens 2,0 m zum äußeren Rand der Baumkronen und soll somit zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume beitragen. Im Osten rückt die Baugrenze weiter vom Plangebietsrand ab, um hier einen Siedlungsabschluss zu schaffen, wie er auch auf der nördlich gegenüberliegenden Schwaneweder Seite besteht. Zudem wird mit der Baugrenze ein Abstand der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet von mindestens 12,0 m eingehalten.

Zur Schaffung einer der Umgebung angemessenen Bebauungsdichte werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl auch Mindestgrundstücksgrößen bestimmt, die sich für Grundstücke mit Einzelhäusern auf 600 qm je Einzelhaus und für Grundstücke mit Doppelhäusern je Doppelhaushälfte auf 350 qm belaufen. Die Festsetzung soll eine übermäßige bauliche Verdichtung am Siedlungsrand verhindern und dazu beitragen, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft zu schaffen.

Ebenfalls zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsstruktur wird für die beiden Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt. In dieser sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die offene Bauweise gewährleistet eine Bebauung mit Grenzabständen, sodass zwischen den Häusern und an den Rändern des Plangebietes einzelne Durchlässe und Blickbeziehungen zur offenen Landschaft vor der Binnendüne ermöglicht werden.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auf die nördlich gegenüberliegende Bestandsbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern reagiert. Die kleinteilige Bebauungsstruktur wird somit fortgesetzt und eine Angleichung an die Bebauung auf der Schwaneweder Seite sichergestellt.

Eine Steuerung der Errichtung von Nebenanlagen erscheint für das Plangebiet nicht erforderlich, da gegen deren Zulässigkeit im hinteren Bereich der Baugrundstücke keine Bedenken bestehen. Aufgrund der Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke zwischen den Privatgärten

und der Maßnahmenfläche für Gehölzanpflanzungen besteht keine Gefahr der Beeinträchtigung des weiteren Landschaftsbildes.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen

Im Rahmen des Planverfahrens wurden für das Plangebiet grünordnerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Diese Maßnahmen zielen auf die Schaffung eines harmonischen, begrünten Siedlungsrandes im Übergang zur südlich und östlich angrenzenden freien Landschaft ab. Die Maßnahmen werden auf privaten Grünflächen mit textlich definierten Festsetzungen gegenüber den Bebauungsflächen abgegrenzt.

Im Plangebiet steht am westlichen Rand eine Reihe älterer Bestandsbäume, die aus ökologischen Gründen erhaltenswert sind. Diese sind durch die BaumschutzVO geschützt. Die Bäume sollen innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ im Rahmen der übrigen ökologischen Maßnahmen gepflegt werden. Sollte einer dieser Bäume abgängig sein, kann dieser innerhalb der Fläche, aber nicht zwingend an gleicher Stelle, ersetzt werden.

Zur Gestaltung des Übergangs von den Baugrundstücken zum Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan die Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und festgesetzt. Innerhalb dieser 10,0 m breiten Fläche ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Es sind insgesamt mindestens 24 standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Die Anzahl von 24 standortgerechten Gehölzen bezieht sich auf die Länge der Maßnahmenfläche, wonach maximal circa 24 Gehölze beziehungsweise Bäume mit Baumkronen zwischen 12,0 bis 14,0 m auf der vorhandenen Länge von circa 320,0 m Platz finden. In der Pflanzvorschlagsliste werden folgende Arten aufgeführt:

Groß- und kleinkronige Bäume (heimisch und standortgerecht, mindestens Stammumfang 18 cm)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Laubsträucher und -hecken (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mindestens 100 bis 125 cm)

- Acer campestre (Feldahorn)	- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	- Rosa canina (Hundsrose)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	- Salix alba (Silberweide)
- Carpinus betulus (Hainbuche)	- Salix caprea (Salweide)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)	- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)	
- Corylus avellana (Haselnuss)	- Sorbus aria (Vogelbeere)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)	- Sorbus aucuparia (Erbersche)

- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	- Sorbus intermedia (Mehlbeere)
- Malus sylvestris (Holzapfel)	- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Prunus spinosa (Schlehe)	- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Prunus avium (Vogelkirsche)	- Ulmus glabra (Ulmus scabra) (Berg-Ulme)
- Pyrus communis (Wildbirne)	- Ulmus laevis (Ulmus effusa) (Flutter-Ulme)
	- Ulmus minor (Ulmus campestris) (Feld-Ulme)

Die Gehölze sollen die Gärten der Wohnhäuser von den Offenbereichen des Landschaftsschutzgebietes abgrenzen. Sie werden auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzanzpflanzung“ gesichert. Die Grünfläche begrenzt sowohl das Baufeld und stellt gleichzeitig den Beginn des Landschaftsschutzgebietes dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A2 schließt ebenfalls in einer 10,0 m breiten Tiefe an den Gehölzstreifen an. Sie ist als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen. Sie stellt somit als Randstreifen einen naturnahen Übergang zur den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen dar. Sie wird auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gras- und Staudenflur“ gesichert. Die Grünfläche stellt die Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche dar und ist somit einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugänglich.

Die beiden vorgenannten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu ihrem Schutz gegenüber den Bauflächen (WA-Gebiete) einzufrieden. Die Einfriedung dient damit der dauerhaften Erhaltung der Flächen.

Die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Anpflanzmaßnahmen resultieren aus der Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und stellen die Kompensationsmaßnahmen dar. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Stadtgemeinde Bremen soll die Projektentwicklerin verpflichtet werden, in den zu schließenden Kaufverträgen mit den einzelnen Bauherren die Übertragung der Pflege und Unterhaltung der ökologischen Maßnahmenflächen an einen geeigneten Dienstleister sicherzustellen.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Bremische Landesbauordnung

Der Bebauungsplan enthält zur Absicherung eines allgemeinen Gestaltungsrahmens gestalterische Festsetzungen, um unabhängig von der architektonischen Gestaltung im Detail ein abgestimmtes Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten. Die Festsetzungen leiten sich zum einen aus der umgebenden Einfamilienhausbebauung sowie zum anderen aus der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit gestalterischem Anspruch ab. Sie geben damit einen identitätsstiftenden Rahmen für die Gestaltung der neuen Wohnbebauung am Ortsrand vor. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile, die Dachformen und Dachgestaltung, auf Einfriedungen sowie die Aufbewahrung der Abfallbehälter. Zudem sollen über eine örtliche Bauvorschrift überhöhte

Geländeversprünge zwischen den Baugrundstücken und den angrenzenden Grünflächen verhindert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nachfolgend wiedergegeben und begründet. Für die Farbgestaltung der Fassaden und Dächer werden im Bebauungsplan in den örtlichen Bauvorschriften RAL-Farbtöne als Annäherungswerte angegeben.

- Fassadengestaltung: Die Gebäude im neuen Wohngebiet sollen sich nicht nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, sondern auch gestalterisch Bezug zur in Bremen-Nord und Umgebung vorherrschenden Bebauung nehmen. Die Kombination aus ortstypischen Materialien und Dacheindeckungen sowie eine Fassadengestaltung mit norddeutscher Prägung sollen dazu beitragen, ein attraktives Ortsbild am Siedlungsrand zu schaffen. Daher dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker, grauem Verblender oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Eine Kombination der vorgenannten Elemente ist zulässig. Untergeordnet dürfen die Außenwände auch in hellem Putz ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können bis zu 25 Prozent der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Die von der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Landesgrenze“ aus sichtbaren Fassaden der Nebengebäude und Garagen müssen mehr als 50 Prozent je Fassadenseite in Materialien gehalten werden, die auch am Hauptgebäude Verwendung finden.
- Dachlandschaft: Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand soll durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung der Übergang in die freie Landschaft maßvoll entwickelt werden. Daher sind in den beiden Wohngebieten ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Abwalmung zulässig, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt. Eine größere Abwalmung würde zu einer Überformung des Daches führen, die sich negativ auf die Gesamtgestalt des Gebäudes auswirken würde. Die vorgenannte Beschränkung der Dachformen auf Sattel- und Krüppelwalmdächer zielt auf eine homogene Dachlandschaft im Übergang zur freien Landschaft und ermöglicht zusammen mit der festgesetzten Firstausrichtung eine große Fläche zur Solarenergienutzung.
- Dächer von Hauptgebäuden müssen in den allgemeinen Wohngebieten in Angleichung an die umgebende Bebauung eine Neigung von 27 bis 48° aufweisen. Zur Sicherung einer beruhigten Ausgestaltung der öffentlichen Raumwirkung sind bei möglichen Doppelhäusern für beide Haushälften die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.
- Für ein zusammenwirkendes Siedlungsbild ist neben der Fassadengestaltung und Dachneigung auch das Erscheinungsbild der Dächer von großer Bedeutung. Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (zum Beispiel glasierte Dachsteine) sind unzulässig, da dies einzelne Gebäude ungewollt aus dem Bebauungszusammenhang herausstellen würde. Hier von ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobiierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen von Sattel- und Krüppelwalmdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe oder anthraziter Farbe auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.
- Für die Entwicklung einer nicht zu unruhig wirkenden Dachlandschaft darf die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln, Dachgauben

und -einschnitten je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40 Prozent der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Zwerchgiebel, Dachgauben und -einschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

- Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Landesgrenze“ ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche „An der Landesgrenze“. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.
- Abfallgefäße: Mit dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Ortsbilds sind die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Aufstellplätze für Abfallgefäße einzugrünen oder in Holzbauweise einzuhausen.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Schwaneweder Straße „An der Landesgrenze“. Die Straße verfügt auf der nördlichen Seite über einen ausgebauten Gehweg. Auf der südlichen Seite der Baugrundstücke ist der Gehweg nicht vollständig hergestellt. Dieser Gehweg wird im Rahmen der Ausführungsplanung unter Beachtung des Erhalts der geschützten Eichen-Baumreihe weiter fortgeführt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Schwanewede und dem Erschließungsträger.

Die Straße „An der Landesgrenze“ auf Schwaneweder Gemeindegebiet ist über die Aufstellung von Pflanzkübeln in Betonringen verkehrsberuhigt. Da aufgrund der notwendigen Grundstückszufahrten voraussichtlich die Bäume im südlichen Randbereich der Schwaneweder Straße „An der Landesgrenze“ nicht erhalten werden können, streben die Gemeinde Schwanewede und der Erschließungsträger für das Wohngebiet eine vertragliche Vereinbarung an, in der geregelt wird, dass ersatzweise neue Straßenbäume im Straßenraum des gesamten Straßenabschnitts bis zur Schwaneweder Straße anstelle der jetzigen Betonkübel die notwendige Verkehrsberuhigung sichern sollen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Leistungsfähigkeit der Straße „An der Landesgrenze“ sind im Rahmen des Planverfahrens die Verkehre auf der Straße gezählt worden. So wurde am 29. April 2021 am Knotenpunkt „An der Landesgrenze/Heilshorner Straße“ eine Verkehrszählung von 6 bis 10 Uhr und 15 bis 19 Uhr von dem Büro „Verkehrs- und Regionalplanung GmbH“ aus Lilienthal durchgeführt. Aus der Tagesganglinie „Schwanewede (04/2019)“ wurde ausgehend von den 8 Stunden Verkehrszählung ein Faktor von 1,86 für eine 24 Stunden Kfz-Verkehrsmenge errechnet. Der Nachtanteil des Verkehrs liegt bei 3,2 Prozent.

Insgesamt wurde ein geringes Verkehrsaufkommen in der Straße „An der Landesgrenze“ ermittelt. Die Werte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Straßenquerschnitt	Kfz-Verkehrsmengen			Schwerlastanteil		
	DTV <sub>w</sub> [Kfz/24 h]	Tag [Kfz/16 h]	Nacht [Kfz/8 h]	Gesamt [%]	SV <sub>Tag</sub> [%]	SV <sub>Nacht</sub> [%]
An der Landesgrenze West	482	467	15	0,8	0,8	0,8
An der Landesgrenze Ost	292	283	9	1,3	1,3	1,3

Abbildung 4: Ermittelte verkehrliche Querschnittsbelastungen 2021, Quelle: Verkehrs- und Regionalplanung GmbH

Im westlichen Teil „An der Landesgrenze“ bis zur Heilshorner Straße fahren täglich durchschnittlich 482 Kfz, von denen täglich durchschnittlich 292 Kfz auch den östlichen Teil der Straße „An der Landesgrenze“ befahren. In der vormittäglichen Spitzenstunde zwischen 7 bis 8 Uhr wurden 15 Kfz gezählt, welche die Straße „An der Landesgrenze“ aus östlicher Richtung kommend passierten und vier Kfz die aus westlicher Richtung kommend die Straße „An der Landesgrenze“ passierten. Ausgehend von der Heilshorner Straße bogen 20 Kfz in „An der Landesgrenze“ ein und umgekehrt fuhren ausgehend „An der Landesgrenze“ zwei Kfz in die Heilshorner Straße.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16 bis 17 Uhr wurden zwölf Kfz gezählt, welche die Straße „An der Landesgrenze“ aus östlicher Richtung kommend passierten und 15 Kfz die aus westlicher Richtung kommend die Straße „An der Landesgrenze“ passierten. Ausgehend von der Heilshorner Straße bogen sieben Kfz in „An der Landesgrenze“ ein und umgekehrt fuhren ausgehend „An der Landesgrenze“ 13 Kfz in die Heilshorner Straße.

Mit der Errichtung von rund 15 Wohneinheiten sind in der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr mit rund sieben zusätzlichen Kfz und am Nachmittag zwischen 17 bis 8 Uhr mit rund acht Kfz-Fahrten zu rechnen. Diese Zusatzbelastung ist so gering, dass die Kapazitäten der Straße „An der Landesgrenze“ mit einer Fahrbahnbreite von rund 5,0 bis 5,5 m nicht ausgeschöpft werden, somit kann der zu erwartende geringe Neuverkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Pflichtstellplätze für die neuen Einfamilienhäuser sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Aufgrund der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und einer offenen Bauweise sind diese ausreichend groß, um hier neben dem Einfamilienhaus auch zwei Kfz-Stellplätze errichten zu können.

Über den Linienbus ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Bockhorn/Landesgrenze“ und „Auf dem Bockhorn“. Die Haltestelle „Bockhorn/Landesgrenze“ wird von den Linien N61, 677, 644, 94, 642 und N94, die Haltestelle Aumunder „Auf dem Bockhorn“ von den Linien 644, 677, 642 bedient. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an der Straße „An der Landesgrenze“ der Stadtgemeinde Schwanewede, sodass sich in der Straße keine öffentlichen Kanalanlagen der Stadtgemeinde Bremen befinden. Das neue Wohngebiet kann an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Schwanewede in der Straße „An der Landesgrenze“ angeschlossen werden. In diesem Straßenabschnitt besteht ein Trennsystem aus einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal. Vor den östlich geplanten Baugrundstücken (Nr. 14 bis 15) steht kein Schmutzwasserkanal in der Straße „An der Landesgrenze“, sodass die Schmutzwasserentsorgung des neuen Baugebietes über das bestehende Kanalnetz im westlich angrenzenden Wohngebiet „Im neuen Kamp“ gesichert wird.

Das auf den Grundstücken des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Probebohrungen des Erdbaulabors Strube aus Sandhatten haben ergeben, dass mindestens in den ersten 3,0 m Bodentiefe Sande vorliegen und kein Grundwasser anzutreffen ist. Daher sind die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben. Da sich das Plangebiet sich am Rand der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal befindet, sind die besonderen Anforderungen des Trinkwasserschutzes der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Blumenthal zu beachten. Dies bedeutet, dass die vorhandene Deckschicht aus Auenlehmen in ihrer schützenden Funktion erhalten bleiben muss. Bodeneingriffe dürfen daher nur insoweit erfolgen, dass die grundwasserschützende Deckschicht nicht wesentlich vermindert wird. Die Entwässerung ist mit der Gemeinde Schwanewede abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Straße „An der Landesgrenze“, die bereits einseitig und auf gesamter Länge des Plangebietes mit Wohnhäusern bebaut ist. Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Hydranten des Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz gesichert werden.

#### 6. Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung soll in Verantwortung mit den allgemeinen Klimaschutzziele entwickelt werden (§ 1 Absatz 5 BauGB). Um diesen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird im Bebauungsplan über die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass die Dächer der Hauptgebäude parallel zur Straße „An der Landesgrenze“ ausgerichtet werden müssen, sodass eine Dachseite hauptsächlich zur Südseite ausgerichtet ist. Auf mindestens 80 Prozent dieser südausgerichteten Dachflächen eines jeden Hauptgebäudes sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie nach dem Stand der Technik zu installieren. Mit dieser Bestimmung werden die Voraussetzungen für die Realisierung von energieeffizienten und klimaschonenden Gebäuden geschaffen.

Des Weiteren ist mit der Projektentwicklerin vereinbart, dass sie sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, in die zur Umsetzung der Planung abzuschließenden Kaufverträge die Bedingung zur vollständigen Energie- und Wärmeversorgung der geplanten Gebäude aus erneuerbaren Energien sowie deren Errichtung mindestens im KfW-Effizienzhaus 40-Standard verbindlich aufzunehmen.

#### 7. Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schall- und Geruchsimmissionen aus einem in rund 150,0 m östlich liegenden Hähnchenmastbetrieb ein. Der Maststall erzeugt Betriebsgeräuschimmissionen im Plangebiet, insbesondere werden 14- bis 16-mal im Jahr die Hähnchen teils nachts zu einem Schlachthof transportiert. Des Weiteren befinden sich in einem Abstand von circa 60,0 m östlich eine Werkstatt und eine Hundeschule. Vor dem Hintergrund dieser potenziellen Belastungen für das Plangebiet, wurden vom TÜV-Nord ein Geruchsgutachten (vergleiche TÜV-Nord; Gutachten zu Geruchsimmissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb im Rahmen der Bauleitplanung 1627 „An der Landesgrenze“ in Bremen Lüssum-Bockhorn, 16. Juni 2021) sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vergleiche TÜV-Nord; Schalltechnische Untersuchung eines Hähnchenmaststalls im Rahmen der Bauleitplanung 1627 „An der Landesgrenze“ in Bremen, 15. Juli 2021).

## Gewerbelärm

Als maßgeblich für die schalltechnische Beurteilung wurde die Nachtsituation bei Hähnchenausstellungen angesehen. Für den von der Hähnchenmastanlage verursachten Lärm sind die nächtlichen Verladearbeiten der schalltechnisch maßgebliche Betriebszustand. Die Mastanlage ist mit einer Maximalauslastung von 36 000 Tieren genehmigungsbedürftig und fällt somit in den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Zur Aufnahme der Geräusche wurden Messungen an nahegelegenen Ersatzmesspunkten durchgeführt. Die Messergebnisse wurden für die Erstellung eines dreidimensionalen Ausbreitungsmodells verwendet. Die Berechnungen folgten dabei den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 gemäß TA Lärm. Der landwirtschaftliche Betrieb nordöstlich des Plangebietes wurde aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Nähe zu bestehender Wohnbebauung vernachlässigt. Die vorbeiführende Straße „An der Landesgrenze“ wurde aufgrund des geringen Fahraufkommens als schalltechnisch irrelevant eingestuft.

Die nächtlichen Verladearbeiten des Hähnchenmaststalls erzeugen im Plangebiet einen Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 5 dB überschritten. Im östlichen Planbereich erzeugen die nächtlichen Verladearbeiten Spitzenpegel > 60 dB(A) und überschreiten damit ebenfalls die Vorgaben für kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm. Die Emissionen der Werkstatt und Hundeschule rufen tags einen Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) hervor. Dieser ist bei einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im Plangebiet als unkritisch zu beurteilen. Am Tage werden im Plangebiet durch Bellen in der Hundeschule Spitzenpegel von bis zu 65 dB(A) erzeugt. Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde das Plangebiet zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz unterteilt. Im westlichen Bereich, der dem WA 1 entspricht, werden die Anforderungen der TA Lärm sowie auch der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten. Im östlichen Bereich, der dem WA 2 entspricht, werden die Anforderungen der TA Lärm nicht eingehalten. Der Immissionsrichtwert nachts und der maximal zulässige Spitzenpegel nachts werden überschritten. Daher wurde hinsichtlich der Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume die textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen, da infolge von Gewerbelärm an den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten nachts mit Lärmwerten von 41 bis 44 dB(A) zu rechnen ist. Es sind hier ausschließlich nach Norden und Osten ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Eine freie Belüftung der Zimmer ist über Fenster an der westlichen beziehungsweise südlichen Gebäudeseite sicherzustellen. Mit der vorgenannten textlichen Festsetzung ist eine Wohnbebauung im Bereich des WA 2 mit entsprechenden Grundrissanordnungen möglich.

## Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt geringfügiger Lärm aus dem Straßenverkehr der Straße „An der Landesgrenze“ ein. Es liegt keine Belastung durch Schienen- und Straßenlärm im Plangebiet vor. Die zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch die neuen Wohneinheiten zu erwarten ist, liegt in einem Bereich, der unter Berücksichtigung der örtlichen Situation als geringfügig zu bewerten ist. Vor diesem Hintergrund sind keine Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Verkehrslärm erforderlich.

## Gerüche

Aufgrund des oben beschriebenen Masthähnchenstalls wurde auch ein Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom TÜV Nord erarbeitet. Die geruchsrelevanten Daten des zu berücksichtigenden Betriebes und die Quellen wurden im Rahmen eines Ortstermins erhoben. Im Rahmen dieses Besuches wurde auch der Ausbreitungsweg besichtigt. Es wurden keine weiteren relevanten Geruchsquellen identifiziert.

Die Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres dargestellt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung (Gewichtung der Immissionen nach Tierart) wurden angegeben.

Der Immissions(grenz)wert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10 Prozent der Jahresstunden. Diese Immissionswerte der GIRL gelten an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Für das Plangebiet liegen die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen zwischen 3 Prozent und 15 Prozent der Jahresstunden. Auf dem Großteil der Fläche liegen sie unter 10 Prozent der Jahresstunden. Dort ist eine uneingeschränkte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet möglich. Nur im äußersten östlichen Randbereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen bis zu 15 Prozent der Jahresstunden.

Bei der Bewertung der Überschreitung der Immissionswerte im östlichen Planbereich ist zu berücksichtigen, dass sich diese nur auf einen kleinen Teil des Plangebietes bezieht. Die Baugrenzen halten von dem Bereich mit den höchsten Werten Abstand, sodass an den östlichen Baugrenzen ein Immissionswert von etwa 11 bis 13 Prozent der Jahresstunden erreicht wird. Dies betrifft gemäß der, der Planung zugrundeliegenden, städtebaulichen Konzeption zwei Baugrundstücke im Plangebiet.

Laut der Gutachterin des TÜV-Nord beziehungsweise des GIRL-Expertengremium können im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Außenbereich Zwischenwerte getroffen werden. Die östlichen zwei Grundstücke des Plangebietes Nr. 14 und 15 (vergleiche Abbildung 4 städtebaulicher Entwurf) können als Übergangsbereich mit Werten zwischen 11 bis 13 Prozent Jahresstunden definiert werden. Somit wäre eine Geruchshäufigkeit bis zu 13 Prozent der Jahresstunden beziehungsweise ein Immissionswert bis zu 0,13 für die beiden äußeren östlichsten Grundstücke zulässig.

Im Rahmen des Gutachtens wurde der Einfluss der Bauleitplanung auf eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen berücksichtigt (§1 Absatz 6 BauGB). Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt. Im vorliegenden Fall ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb allerdings bereits durch vorhandene benachbarte Wohnhäuser auf Schwaneweder Seite hinsichtlich möglicher Erweiterungen eingeschränkt. Im Rahmen der Abwägung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebs sowie des öffentlichen Belangs der Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung wird daher eine Bebauung im allgemeinen Wohngebiet mit einer Geruchshäufigkeit von bis zu 13 Prozent der Jahresstunden für absolut vertretbar gehalten.

## 8. Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

## 9. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes werden keine kontaminationsverdächtigen Standorte im Altlastenkataster geführt. Frühere, möglicherweise belastenden Nutzungen sind nicht bekannt. Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen sowie Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen der Bodenschutzbehörde der Freien Hansestadt Bremen nicht vor.

## 10. Hinweise/nachrichtige Übernahmen

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen sowie Erläuterungen und Vorgaben, die bei der Planrealisierung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Die Baugrundstücke müssen vor Beginn der Erdarbeiten über sogenannte Sondageschnitte untersucht werden. Sondagen sind kleinere Suchschnitte, die nach sorgfältiger Überlegung an ausgewählten Stellen mit einer gezielten Fragestellung angelegt werden.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal. Die besonderen Anforderungen des Trinkwasserschutzes der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Blumenthal sind zu beachten. Die vorhandene Deckschicht aus Auenlehmen muss in ihrer schützenden Funktion erhalten bleiben. Bodeneingriffe dürfen daher nur so weit erfolgen, dass die Grundwasserschützende Deckschicht nicht wesentlich vermindert wird. Eine Erdwärmenutzung ist möglich, sofern als Wärmeträgermedium Wasser eingesetzt wird. Der Neubau von Straßen, Wegen und Plätzen muss auf Grundlage der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) erfolgen. Für Abwasserkanäle ist ein Dichtheitsnachweis erforderlich.

Die am westlichen Rand des Plangebiets gelegenen Bestandsbäume, die aus ökologischen Gründen erhaltenswert sind, sind durch die BaumschutzVO gesichert. Die Bäume werden nachrichtlich übernommen und sollen innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ im Rahmen der übrigen ökologischen Maßnahmen gepflegt werden. Sollte einer dieser Bäume abgängig sein, muss dieser innerhalb der Fläche, aber nicht zwingend an gleicher Stelle, ersetzt werden.

## **E. Umweltbericht**

### 1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu

prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden nachfolgend – entsprechend dem aktuellen Informationsstand – dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a bis i BauGB, die von der Planung betroffen sein können. Diese Vorgehensweise erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet unbebaut ist.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO darstellen. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind nachfolgend im Detail aufgeführt.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind nachfolgend im Detail aufgeführt.

## 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1627 berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes und die wesentlichen Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Naturschutz: Biotoptypenkartierung 2019; Dipl. Geogr. Karin Hobrecht: Biotoptypenkartierung 2019
- Baumschutz: Vor-Ort-Aufnahme der Bestandsbäume 2021 (Baumkataster); Dipl.-Ing. Carsten Bruns (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- Artenschutz: Gutachterliche Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange 2021; M.Sc. Oliver Brockmann

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Lüssum-Bockhorn an der Landesgrenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede und ist dem Übergangsbereich zwischen dem besiedelten Bereich und der freien Landschaft zuzuordnen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### Landschaftsprogramm Bremen (Lapro)

Die Landschaftsplanung ist das zentrale Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit der Neuaufstellung des Landschaftsprogramms (LAPRO) in 2015 werden die gewachsenen Anforderungen der europäischen Natur- und Gewässerschutzrichtlinien sowie der stärkeren Betonung der Erholungsvorsorge und des Biotopverbunds im neueren Naturschutzrecht berücksichtigt. Insbesondere wird der besiedelte Bereich hinsichtlich vernetzter Freiräume und Grünflächen gemäß dem von der Bremischen Bürgerschaft beschlossenen Leitbild "Bremen! Lebenswert-urban-ernetzt" in das Landschaftsprogramm aufgenommen. Das Landschaftsprogramm konkretisiert die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und dient der Vorbereitung behördlicher Planungen.

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Im Plan 1 "Ziel- und Maßnahmenkonzept" des Lapro werden die Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Ziel-Biotopkomplexen dargestellt. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Maßnahme: Bockhorn/Wölpsche. Ziel-Biotopkomplexe sind naturnahe Laubwälder und Hecken, mesophiles Grünland und Feuchtgrünland. Als örtliche Maßnahmen werden der Erhalt der Wald- und Heckenbereiche, eigendynamische Waldentwicklung auf der Düne; Artenhilfsmaßnahmen prüfen; Erhalt und Entwicklung des Grünlands aufgeführt.
- Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Maßnahme: „Bereiche um Am Stehending/Bockhorner Weg“. Als örtliche Maßnahmen werden Gärten und Freiflächen mit einem hohen Anteil an Altbaumbestand beschrieben.

#### Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in Teilen im Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne Bockhorn/Wölpscher Berg“. Die entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie Abgrenzung des Bereiches ist erfolgt und im Januar 2019 beschlossen worden.

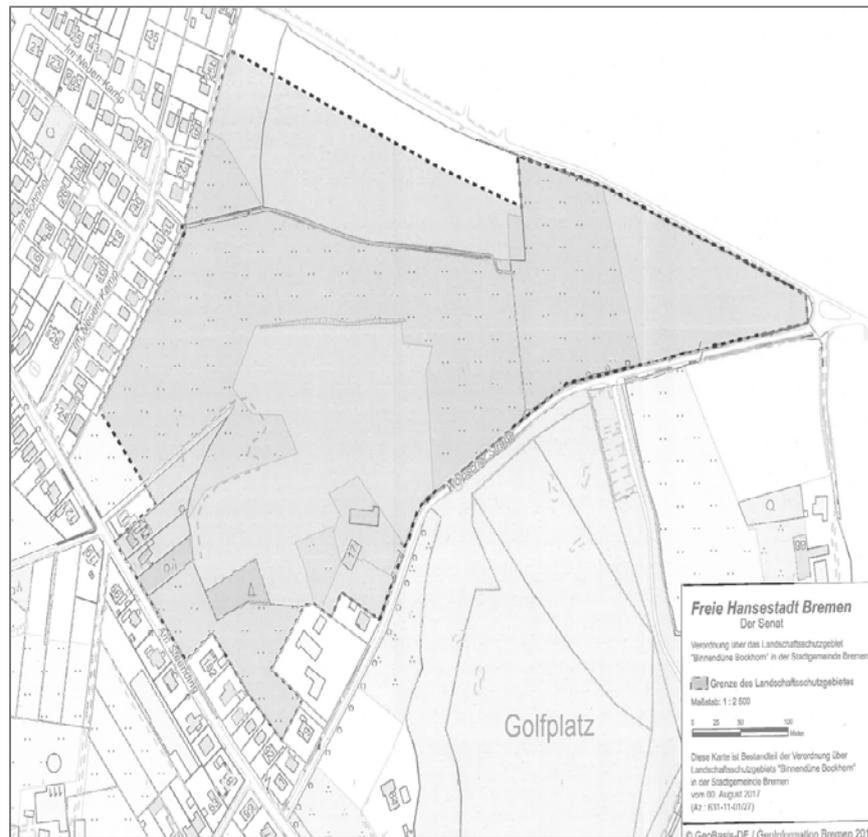


Abbildung 5: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nach Verordnung

Zweck der Unterschutzstellung ist ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und der Erhalt der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund. Schutzzweck ist insbesondere der Erhalt der vielfältigen Landschaftselemente wie Hecken, Waldbereiche, Gräben und Binnendüne und des landwirtschaftlichen Nutzungsmosaiks mit verschiedenen Grünland- und Ackerflächen.

Die Weißfläche des Flächennutzungsplanes (siehe A 2. Geltendes Planungsrecht) wurde nicht mit in das circa 16,8 h große Landschaftsschutzgebiet aufgenommen. Das geplante allgemeine Wohngebiet entspricht den Abgrenzungen der Weißfläche des Flächennutzungsplanes.

Um einen harmonischen und begrünten Übergang vom Wohngebiet zum Landschaftsschutzgebiet zu schaffen, setzt der Bebauungsplan entsprechend Pflanzmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet fest.

Derzeitiger Umweltzustand Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§1 Absatz 5, Absatz 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Absatz 3 und 4 BauGB)

#### I Schutzgut Biotope und Pflanzen

##### I.I Biototypen/Biotopstruktur

Die Karte A „Arten und Biotope“ des Lapro stellt in Bezug auf die allgemeine Biotopfunktion die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftserleben und für den Schutz der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima anhand der „Bewertung gemäß Handlungsanleitung Bremen (2006)“ auf einer sechsstufigen Wertskala dar. Dem Plangebiet wird die niedrigste Wertstufe Biototyp/Biotopkomplex mit allgemeiner Bedeutung zugeordnet. Das

Plangebiet ist ein landwirtschaftlich geprägter Landschaftsraum, der über Vernetzungselemente und Trittsteinbiotope verfügt und als regionale Biotopvernetzung gesichert werden soll. Die südlich gelegene Binnendüne verfügt über einen Biotopkomplex mittlerer Bedeutung.

Zur Erfassung der Biotope im Plangebiet wurde im September 2019 von der Vegetationskundlerin Katrin Hobrecht eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Plangebiet ist überwiegend das Biotop Sandacker (AS) vorhanden. Im Untersuchungsjahr 2019 wurde auf der Fläche Gerste angebaut.

Am westlichen Rand des Plangebiets und am nordöstlichen Rand des Plangebiets sind Alleen/Baumreihen (HBA) kartiert worden. Die Westgrenze des Plangebietes bildet eine Gehölzreihe an einem Fußweg. Hier wachsen einzelne sehr alte Eichen (Brusthöhendurchmesser 50 bis  $\geq$  80 cm). Im Unterwuchs haben sich punktuell Brombeeren sowie der Neophyt Späte Traubenkirsche angesiedelt. Daneben findet man krautige Bestände, die sich zum einen aus Grünlandarten und zum anderen aus ruderalen Arten (UHM) zusammensetzen. Am Südrand der Straße „An der Landesgrenze“ befindet sich ein circa 5,5 m breiter Streifen mit einer Gehölzreihe. Richtung Ackerfläche setzt sich der Gehölzstreifen durch einen Geländeversatz ab. Im Unterwuchs der Gehölzreihe kommen einzelne Grünlandarten, Magerkeitszeiger sowie ruderale Arten (UHM) vor. Punktuell wachsen zwischen den Gehölzen Brombeeren und junge Eichen auf. Die Gehölzreihe besteht vorrangig aus Eichen (Brusthöhendurchmesser 15 bis 30 cm). Daneben kommen Ebereschen, Schlehen sowie der Neophyt Späte Traubenkirsche vor.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets bestehen halbruderales Gras- und Staudenflure mittlerer Standorte (UHM). Neben der Gehölzreihe an der Straße „An der Landesgrenze“ findet man im Westteil des Untersuchungsgebietes einen Streifen ohne Gehölze. Hier wachsen Arten ruderaler Säume (Rainfarn, Gewöhnlicher Beifuß, Quecke) neben Grünlandarten auf. Weitere Blütenpflanzen wie Echte Saatwucherblume, Rote Lichtnelke, Rosen-Malve findet man eingestreut im Bestand. Lokal kommt in diesem Bereich ein Bestand des Neophyten Japanischer Staudenknöterich vor.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen, ihre Flächengröße sowie die Typisierung und Lage beschrieben. Zudem wird Auskunft über die ökologische Wertigkeit und den Status der Gefährdung gegeben.

Kein kartiertes Biotop im Plangebiet fällt unter den Schutzstatus eines geschützten Biotops. Die Kartierung hat ergeben, dass im Plangebiet keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen sowie auch keine FFH-Lebensraumtypen bestehen.

Biotoptyp; Code 1	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe 2	Typisierung und Lage	Gefähr- dung 3
Gehölzbestände				
Baumreihe (Halbruderales Gras- und Stau- denflur mittlerer Standorte, Brom- beergestrüpp) Eichen schwaches bis mittleres, starkes bis sehr	192	4	Die Westgrenze des Plangebietes bildet eine Gehölzreihe an einem Fußweg. Hier wachsen einzelne sehr alte Eichen (Brusthöhendurchmesser 50 bis $\geq$ 80 cm). Im Unterwuchs haben sich punktuell Brombeeren sowie der Neophyt Späte Traubenkirsche angesiedelt. Daneben findet man krautige Bestände, die sich zum einen aus Grünlandarten und zum anderen aus ruderalen Arten (UHM) zusammensetzen.	3

Biotoptyp; Code 1	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe 2	Typisierung und Lage	Gefähr- dung 3
starkes Baum- holz (HBA(UHM, BRR) Ei 2, 3,4)				
Baumreihe (Halbruderale Gras- und Stau- denflur mittlerer Standorte, Brom- beergestrüpp) Eichen schwach- es bis mittleres Baumholz (HBA(UHM, BRR) Ei 2 v)	1.138	3	Am Südrand der Straße „An der Landes- grenze“ befindet sich ein circa 5,5 m breiter Streifen mit einer Gehölzreihe. Richtung Ackerfläche setzt sich der Gehölzstreifen durch einen Geländevert- satz ab. Im Unterwuchs der Gehölzreihe kommen einzelne Grünlandarten, Magerkeitszeiger sowie ruderale Arten (UHM) vor. Punktuell wachsen zwischen den Gehölzen Brombeeren und junge Ei- chen auf. Die Gehölzreihe besteht vorrangig aus Ei- chen (Brusthöhendurchmesser 15 bis 30 cm). Daneben kommen Eber- eschen, Schlehen sowie der Neophyt Späte Traubenkirsche vor.	-
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren (264 m <sup>2</sup> )				
Halbruderale Gras- und Stau- denflur mittlerer Standorte (UHM)	264	3	Neben der Gehölzreihe an der Straße „An der Landesgrenze“ findet man im Westteil des Untersuchungsgebietes einen Streifen ohne Gehölze. Hier wachsen Arten rudera- ler Säume (Rainfarn, Gewöhnlicher Beifuß, Quecke) neben Grünlandarten auf. Weitere Blütenpflanzen wie Echte Saatwucherblume, Rote Lichtnelke, Rosen- Malve findet man eingestreut im Bestand. Lokal kommt in diesem Bereich ein Bestand des Neophyten Japanischer Staudenknöte- rich vor.	*d
Acker (14.706 m <sup>2</sup> )				
Sandacker, Ge- treideanbau (ASg)	14.706	1	Im Untersuchungsjahr 2019 wurde auf der vorliegenden Fläche Gerste angebaut.	-

Tabelle 1: Übersicht über Biotoptypen mit Wertstufen, Quelle: Dipl. Ing. Katrin  
Hobrecht Vegetationskunde

1 Code der Biotoptypen (siehe SUBV 2013)

2 Wertstufen der Biotoptypen in Bremen (SUBV 2014):

Wertstufe 5: von sehr hohem Wert

Wertstufe 2: von geringem Wert

Wertstufe 4: von hohem Wert

Wertstufe 1: von sehr geringem Wert

Wertstufe 3: von mittlerem Wert

3 Gefährungsgrad gemäß Rote Liste Biotoptypen (DRACHENFELS 2012):

3 gefährdet, beziehungsweise beeinträchtigt

d\* entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium (nicht landesweit gefährdet, aber  
teilweise schutzwürdig)

## I.II Bäume

Am westlichen Plangebietsrand besteht eine geschützte Eichenbaumreihe mit Stammumfängen zwischen 1,4 m bis 3,3 m. Die Baumreihe wird durch die Baumschutzverordnung Bremens geschützt und erhalten.

Nördlich angrenzend auf niedersächsischer Seite befinden sich selbstverbreitete Eichen von denen mittlerweile 14 Bäume aufgrund ihres Stammumfanges nach Schwaneweder Ortsgesetz geschützt und acht nicht geschützt sind. Für die Anlage des neuen Gehweges und der neuen Zufahrten zu den geplanten Grundstücken werden einzelne, eventuell auch alle Bäume entfallen müssen. Hierbei wird versucht, bei der Anlage der Zufahrten die geschützten Bäume so weit wie möglich zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, werden die Bäume auf Schwaneweder Seite kompensiert.



Abbildung 6: Lageplan Baumaufmessung, Quelle: Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck

## II Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine gutachterliche Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange erarbeitet. Die durchgeführte Untersuchung des Gehölzbestandes zur Feststellung von nach § 44 Absatz 1 BNatSchG geschützten Arten, deren Niststätten/Quartieren sowie durch diese Arten bewohnbare Habitatstrukturen brachte folgendes Ergebnis:

Hinweise auf Fledermausquartiere oder als Niststätte/Quartier nutzbare Habitatstrukturen konnten nicht festgestellt werden. An zwei Standorten wurde je ein Vogelpaar mit revieranzeigendem Verhalten (Brutzeitfeststellungen) festgestellt.

### Habitatstrukturen

Bei der Inspektion der Gehölze konnten keine sichtbaren Strukturen ausgemacht werden, welche Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten geeignete Quartiermöglichkeiten bieten könnten (keine Baumhöhlen, Spaltenquartiere in Form von Rissen, Brüchen etc.).

## Avifauna

An zwei Standorten konnte jeweils ein Paar des Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und der Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) mit revieranzeigendem Verhalten ausgemacht werden. Der Stieglitz befindet sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. Deutschlandweit gelten beide Arten als ungefährdet.

Brutnachweise oder -verdachtsfälle nach SÜDBECK et al. (2005) konnten aufgrund der späten Jahreszeit und einmaligen Begehung nicht erbracht werden. Die jahreszeittypisch starke Belaubung verhinderte zudem die vollständige Erfassung von Niststätten freibrütender Vogelarten. Dies gilt insbesondere für den älteren Baumbestand im Westen des Plangebiets. Besonders gut getarnte brütende Arten können daher eventuell übersehen worden sein. Der Baumbestand wird wahrscheinlich im früheren Jahresverlauf von weiteren freibrütenden Vogelarten besiedelt. Vorkommen von streng geschützten Arten sowie Arten der Roten Listen sind im Untersuchungsjahr aufgrund der derzeit mangelhaften Lebensraumausstattung und dem Fehlen von Habitat- und Horst-Strukturen jedoch unwahrscheinlich.

## III Schutzgut Boden und Fläche

Gemäß der Karte der Bodenlandschaften Bremens befindet sich das Plangebiet in der Hohen Geest und laut der Karte zu den Bodentypen Bremens sind im Bereich des Plangebiets Podsole verbreitet (vergleiche Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau). Die Karte B „Boden und Relief“ des Lapro beinhaltet für das Plangebiet die Lage innerhalb der Bodenklasse Podsole. Podsol ist ein saurer beziehungsweise nährstoffarmer Bodentyp, der in Gebieten vorkommt, in denen ein feuchtkaltes oder gemäßigtes Klima vorherrscht. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets liegt eine potenziell hohe Nitratauswaschungsgefährdung im Bereich vor. Die Fläche des Plangebiets besteht überwiegend aus Sandacker (siehe Biototypkartierung).

## IV Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am Rand der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal. Das Lapro weist für das Plangebiet ein hohes Nitratauswaschungsrisiko (Austauschhäufigkeit des Bodenwassers) sowie eine überdurchschnittlich hohe Grundwasserneubildung (>200 mm/a) in der Bodenregion Geest aus. Darüber hinaus zählt es zu den Bereichen mit hohem Regenwasserversickerungspotenzial und einer nutzungsbedingten hohen Nitratauswaschungsgefährdung.

## V Schutzgut Klima/Luft

Nach der Karte D „Klima/Luft“ des Lapro besteht innerhalb des Plangebiets eine mittlere bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Hähnchenmaststall. Das Plangebiet ist nicht durch übermäßigen Verkehrslärm belastet. Die Straße „An der Landesgrenze“ stellt eine Verbindung des Schwaneweder Ortsteils Kreienmoor mit dem Ortskern Schwanevede dar. Zudem bestehen noch zwei weitere Straßen, die die circa 45 Häuser dieses Ortsteils mit dem Ortskern Schwanevedes verbinden. Demnach besteht nur ein geringes Verkehrsaufkommen.

## VI Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der südliche Teil des Plangebiets, die südlich des allgemeinen Wohngebiets gelegenen Maßnahmenflächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne Bockhorn/Wölpscher Berg“, welches derzeit als Getreideacker landwirtschaftlich genutzt wird. Die circa 8,0 m hohe Düne befindet weiter südlich außerhalb des Plangebiets.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Im Plangebiet bestehen vier nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Es befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Bereich des Plangebiets.

Entlang der Straße „An der Landesgrenze“ stehen außerhalb des Plangebietes auf Schwane-weder Seite in Teilen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwanewede geschützte Bäume.

## VII Natur und Landschaftsbild

Die naturgeprägten Bereiche und Elemente der Naturlandschaft sowie die Erlebbarkeit ihrer natürlichen Prozesse, wie jahreszeitliche Überflutungen, Sedimentation, Erosion und natürliche Vegetationsabfolgen (Sukzession), sind gemäß des Landschaftsprogramms Bremen (Lapro) auch für das Naturerleben und die Umweltbildung des Menschen zu erhalten und in ausreichend großen Landschaftsteilen zu entwickeln, dies gilt für die südlich des Plangebiets gelegene unbebaute Binnendüne in Blumenthal-Bockhorn.

Das Plangebiet erfährt eine hohe Bedeutung beim Erleben von Natur und Landschaft. Der Erlebniswert des vorhandenen Landschaftsraums wird dabei als hoch bis sehr hoch eingestuft. Er wird besonders für Erholungszwecke in Anspruch genommen.

## VIII Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Die Baugrundstücke müssen vor Beginn der Erdarbeiten über archäologische Sondageschnitte untersucht werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### I Schutzgut Pflanzen/Biotope

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme bei der Realisierung des Wohngebietes. Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von Lebensräumen für Pflanzenarten. Betroffen sind überwiegend Pflanzenarten des Sandackers. Weiterhin sind nördlich des Plangebiets halbruderale Gras- und Staudenflure mittlerer Standorte (UHM) sowie eine Baumreihe (HBA) durch die Planung betroffen. Die Eingriffe werden nachfolgend bilanziert.

#### I.I Eingriffsregelung

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG anzuwenden ist. § 1a Absatz 3 BauGB regelt grundlegend, dass im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB

die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in das bisher unbebaute Plangebiet werden im Folgenden der Biotopbestand vor dem Eingriff und der Ziel-Biotopbestand einander gegenübergestellt. Die Bilanzierung erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde), Fortschreibung 2006.

Biototyp (Code)	Lage/Vorhaben	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Flächenäquivalent
Baumreihe (HBA)	Westgrenze Plangebiet	192	4	768
Sandacker (AS)	Im Plangebiet	17 539	1	17 539
Gesamt		17 731		18 307

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung Biototypen (Kartierung Jan. 2021)

Im Bestand ist die ökologische Wertigkeit des Plangebietes mit 18 307 Flächenäquivalenten zu bewerten.

Zur Ermittlung der Höhe des Kompensationsbedarfs erfolgt eine Bilanzierung nach der zulässigen Überbauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bilanzierung des Eingriffs nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1627

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Flächenäquivalent
Baumreihe (HBA), Grünfläche	192	4	768
WA-Gebiete versiegelte Flächen (GRZ 0,3 + 50 % f. Nebenanlagen)	4 841	0	0
WA-Gebiete Freiflächen; locker bebautes Einzelhausgebiet, OEL	5.916	1	5 916
Standortgerechte Gehölzanzpflanzung (A1)	3 453	2	6 906
Gras- und Staudenflur (A2)	3 329	2	6 658
Gesamt	17 731		20 248

Tabelle 3: Bilanzierung des Eingriffs nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Biotopwert im Plangebiet umfasst bei einer Realisierung der Planung 20 248 Flächenäquivalente. Zur Berechnung des zu leistenden Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Absatz 3 BauGB erfolgt eine Gegenüberstellung des Eingriffswert vor und nach der Planrealisierung. Dabei sind im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schon in der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt (vergleiche Tabelle 2).

#### Ermittlung Kompensationsbedarf

Flächenäquivalente Bestand	18 307
Flächenäquivalent nach Festsetzungen Bebauungsplan	20 248
Differenz Flächenäquivalent/Ausgleichsbedarf für Sandacker	- 1 941

Tabelle 4: Kompensationsbedarf nach § 1a Absatz 3 BauGB

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein positiver Saldo von 1 941 Flächenäquivalenten verbleibt, sodass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes

vollständig ausgeglichen werden können. Die geplanten Grünflächen/Ausgleichsflächen gewährleisten und erweitern den Bestand der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

## II Schutzgut Tiere

In Bezug auf Brutvogelvorkommen ist generell anzumerken, dass alle im Untersuchungsgebiet dokumentierten Vogelarten gemäß § 44 BNatSchG als "besonders geschützt" geführt werden, deshalb auch deren Lebensstätten innerhalb der Fortpflanzungszeit als unantastbar gelten (Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG). Um einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot auszuschließen sind Vorbereitung des Baufeldes (Mahd und Räumung der bodennahen Vegetation, Abtrag des Oberbodens etc.) nicht in der Zeit vom 15. März bis 31. Juli umzusetzen, um mögliche Gelege- und Jungtierverluste zu vermeiden. Ferner ist aus demselben Grund die Rodung beziehungsweise Fällung und das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Sommerfällverbot gemäß § 39 Absatz 5 des BNatSchG) durchzuführen. Keine Betroffenheit liegt hingegen in Bezug auf das Schutzgut Fledermäuse vor. Durch die für Fledermausquartiere unzureichende Ausstattung ist entsprechend nicht mit Quartierverlusten zu rechnen. Da voraussichtlich mehrere, relativ junge Bäume entlang der Straße für die Anlage der Baustellenzufahrten aus dem Bestand entnommen werden, wird eine Beeinträchtigung des potenziellen Vogel- und Fledermauslebensraums als unerheblich eingestuft. Sollten wider Erwarten trotzdem Vögel und/oder Fledermäuse bei den Rodungsarbeiten angetroffen werden sind die Arbeiten an diesem Gehölz jedoch unverzüglich einzustellen und sofort ein Experte heranzuziehen.

## III Schutzgut Boden und Fläche

Das geplante Wohngebiet wird auf offenen, weitestgehend unbelasteten Böden errichtet. In diesen zukünftig versiegelten Bereichen erfolgt ein Verlust natürlich gewachsener Böden und der ökologischen Bodenfunktionen sowie auch damit einhergehend ein Funktionsverlust für den Wasserhaushalt. Die Versiegelung bisher biologisch aktiver Bodenfläche führt zu einer Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 (geringer als die Obergrenze nach BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zulässig. Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße für Baugrundstücke wird die Versiegelung ebenfalls minimiert.

## IV Schutzgut Wasser

Mit Umsetzung der Planung ist eine Zunahme der Bodenversiegelung auf bisher unbebauter Fläche zu erwarten, die zu einer Erhöhung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit von Niederschlägen auf den geplanten überbauten und befestigten Flächen führt. Die Grundwasserneubildungsrate und die Versickerungsleistung der Böden werden hier eingeschränkt. Da sich das Plangebiet am Rand der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal befindet, ist dieses betroffen. Das Lapro weist für das Plangebiet ein hohes Nitratauswaschungsrisiko (Austauschhäufigkeit des Bodenwassers) sowie eine überdurchschnittlich hohe Grundwasserneubildung (>200 mm/a) in der Bodenregion Geest aus. Darüber hinaus zählt es zu den Bereichen mit hohem Regenwasserversickerungspotenzial und einer

nutzungsbedingten hohen Nitratauswaschungsgefährdung. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das entstehende Abwasser sind nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird die mögliche Versiegelung beschränkt, sodass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben.

#### V Schutzgut Klima/Luft

Bei Planungsumsetzung wird das Lokalklima durch die Zunahme versiegelter und aufheizbarer Flächen negativ verändert. Die Schaffung der südlich umgebenden Gehölzstrukturen wirkt der geringfügigen Beeinträchtigung der bioklimatischen Situation entgegen und sichert weiterhin klimatische Ausgleichsfunktionen. Die Schaffung neuer Vegetationsflächen durch Bepflanzungsmaßnahmen in den festgesetzten Grünflächen wirkt sich günstig auf das Lokalklima aus.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass auf mindestens 80 Prozent der nach Süden ausgerichteten Dachflächen eines jeden Hauptgebäudes Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu installieren sind. Somit werden auch die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie geschaffen.

Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Luftbelastungen sind durch das neue Wohngebiet nicht zu erwarten. Die baubedingten Auswirkungen durch Schadstoffemissionen (Abgase, Staub) sind nur lokal und zeitlich begrenzt, sodass die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen und die lufthygienischen Bedingungen durch das Vorhaben für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

#### VI Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die sich im Süden des Plangebiets befindlichen Ausläufer des 16,8 ha große Landschaftsschutzgebiet Binnendüne Bockhorn mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Getreideacker) werden durch die Planung zu einem Gehölzstreifen mit Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und einer Gras- und Staudenflur entwickelt. Die außerhalb des Plangebiets gelegene Düne wird durch die Planung nicht berührt.

#### VII Natur und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist in der Umgebung des Plangebiet durch eine gemischte Struktur aus Bebauung, naturnahen Grünflächen und Gewässern gekennzeichnet. Der Anteil bebauter Flächen ist insgesamt gering. Es überwiegt ein grünteiliger Charakter.

Die geplante Neubebauung mit Entwicklung eines Wohngebietes führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Das bisher durch Ackerflächen geprägte Gebiet wird zukünftig durch bauliche Nutzungen überprägt. Mit Realisierung der Bebauung ändert sich das Ortsbild im Plangebiet hin zu einer Siedlungsstruktur, die sich in das bestehende Ortsbild einfügen wird. Die Neubebauung ist mit einer maximalen Gebäudehöhe 9,5 m über Bezugspunkt zulässig, womit ein entsprechendes Gegenüber zu der nördlich der Straße „An der Landesgrenze“ bestehenden Einfamilienhausbebauung geschaffen wird. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung orientiert sich somit am umliegenden Bestand. Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Durch die Schaffung neuer Grünflächen werden insgesamt ausreichende Grünkulissen gesichert, die eine landschaftliche Einbindung

der Bebauung gewährleisten. Eine vertragliche Regelung zur Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Baubeginn wird zwischen Stadtgemeinde und Projektentwicklerin im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Insgesamt erfährt das Schutzgut Landschaft und Stadtbild eine Neugestaltung unter der Entwicklung von gebietstypischen Grün- und Strukturelementen. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild. Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion durch Lärm und Staub, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen.

#### VIII Schutzgut Mensch

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Hähnchenmaststall von dem Schall- und Geruchsimmissionen ausgehen. Es wurden ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung erstellt und das städtebauliche Konzept entsprechend angepasst.

Es wurde eine Verkehrszählung an der Straße „An der Landesgrenze“ durchgeführt. Das Plangebiet ist nicht durch übermäßigen Verkehr belastet. Die Straße „An der Landesgrenze“ stellt eine Verbindung des Schwaneweder Ortsteils Kreienmoor mit dem Ortskern Schwanewede dar. Zudem bestehen noch zwei weitere Straßen, die die circa 45 Häuser dieses Ortsteils mit dem Ortskern Schwanewedes verbinden. Demnach besteht nur ein geringes Verkehrsaufkommen und damit nur geringe Schallimmissionen durch Verkehrslärm.

Aufgrund der umgebenden Grünflächen und Gehölzstrukturen sowie Einfamilienhausstrukturen mit Gartenflächen, bestehen keine relevanten Einwirkungen von Luftschadstoffen. Mit der Entwicklung allgemeiner Wohngebiete ist von keiner relevanten Zunahme von Luftschadstoffen auszugehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Regelungen zum Energiekonzept wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und der Projektentwicklerin treffen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien soll unter anderem durch Einsatz von Solarenergie ermöglicht werden. Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung mit entsprechenden Regelungen.

#### Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, unter anderen in § 1 Absatz 6 Nr. 7 und in § 1a Absatz 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Störfallbetriebe sind weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung zulässig.

#### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben angegebenen Darstellungen hinaus nicht bekannt.

4. Grünordnerisches Konzept und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Grundzüge des Freiraumkonzeptes

Das Plangebiet ist durch einen hohen Flächenanteil Ackerflächen charakterisiert, die Bestandteil des lokalen Grünflächensystems sind.

Das Grünkonzept umfasst daher Maßnahmen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bestand durch Grünflächenausweisungen zu entwickeln und durch Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten. Damit werden strukturreiche Gebiete für den Biotop- und Artenschutz geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind daher folgende Maßnahmen entwickelt worden, die im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind:

A1: Gehölzanpflanzung mit standortgerechten Gehölzen

Anschließend an die privaten Gärten soll durch Anpflanzung von mindestens 24 standortgerechter Gehölzen ein Gehölzstreifen/-riegel entstehen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Jedes Gehölz ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A2: halbruderalen Gras- und Staudenfluren

Im Übergang zum Sandacker des Landschaftsschutzgebietes soll eine Fläche als Brache mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Plangebiet weiterhin eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern für den Ortsteil Lüssum-Bockhorn wäre an dieser Stelle nicht möglich.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich und Begründung der Wahl der Planung

Es sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße mit nördlich angrenzender Wohnbebauung eignet sich das Plangebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit der Planung wird der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Bremen-Nord nachgekommen. Mit der Entwicklung von Wohnbebauung in Ergänzung der benachbarten Wohnbebauung wird die Ortsentwicklung in Lüssum-Bockhorn gestärkt.

7. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in der direkt angrenzenden Nachbarschaft des Plangebietes weder die Aufstellung eines Bebauungsplans noch größere Bauvorhaben geplant. Insofern ist nicht mit einer Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Vorhaben in benachbarten Gebieten auszugehen. Einer weiteren Bebauung steht zudem das angrenzende Landschaftsschutzgebiet entgegen

8. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die folgenden Methoden und Verfahren verwendet:

- Standardgemäße Erfassung und Bewertung der Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen
- Vermessung angrenzender Bäume durch ein Sachverständigenbüro

- Auswertung der Bestandsbewertung sowie der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen 2015 (Lapro)
- Erstellung eines Geruchsgutachten zur Ermittlung von Geruchsmissionen
- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung von Lärmmissionen

Es werden über die im Umweltbericht enthaltenen Darstellungen hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet. Besondere methodische Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts traten nicht auf.

#### 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund 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.

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zum Bestand nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen. Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

#### 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße „An der Landesgrenze“ soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dafür sollen ca. 15 Wohneinheiten in der Form von Einzel- und Doppelhäusern in Ergänzung der vorhandenen Einfamilienhausstrukturen entstehen. Die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe sowie auch örtliche Bauvorschriften sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Neubauten in die Nachbarschaft einfügen.

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern beschrieben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgrund der durch Gesetze und Verordnungen gegebenen Bewertungsmaßstäbe ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden beschrieben.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führen zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 1627 möglichen Nutzungen (Wohngebiete und private Grünflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

### **F. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

Der mit dem Bebauungsplan 1627 überplante Bereich „An der Landesgrenze“ in Bremen Lüssum-Bockhorn befindet sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der Baugrundstücke erfolgt durch eine Projektentwicklerin, die beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke bau-trägerfrei zu verkaufen. Voraussetzung für eine Bebauung ist, dass die Projektentwicklerin auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages

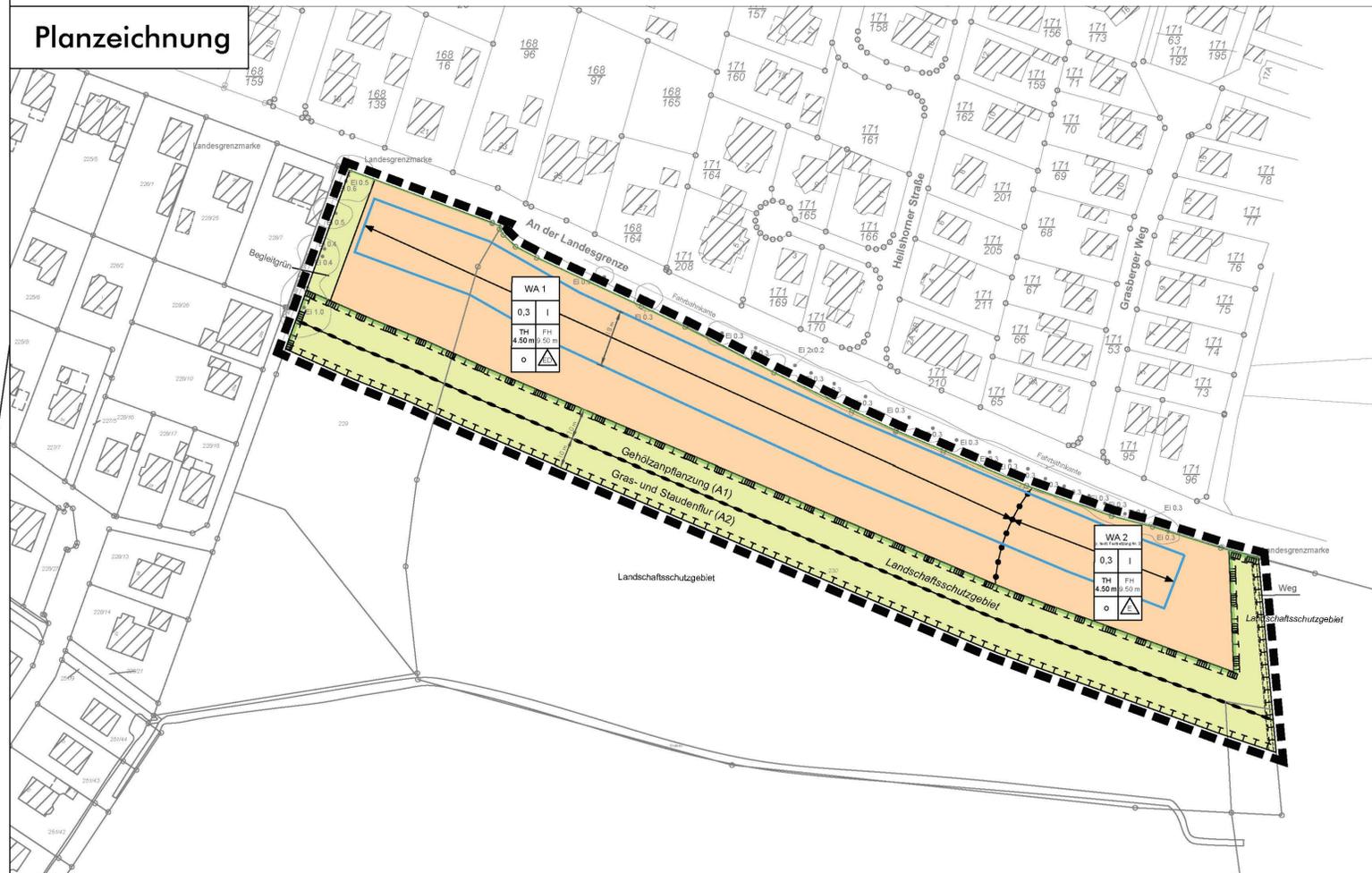
die Verpflichtung übernimmt, sämtliche Kosten für die Anbindung der Grundstücke an die Straße „An der Landesgrenze“ einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Fußwege sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen.

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Projektentwicklerin zu tragen. Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des PPL 68 für die Jahre 2022/2023 dargestellt.

## 2. Genderprüfung

Das Wohngebiet soll für Kinder sowie für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort werden. Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet richten sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Angebote für Kinder, junge und alte Menschen sollen ebenso wie Angebote an Frauen, Männer und Diverse Bestandteil der Planung sein.

# Planzeichnung



Für den Bremischen Kartenteil gilt folgender Vermerk:  
Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die stadtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: 20.06.2018

Niedersächsischer Kartenteil  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2021

Bremen, den .....  
Landesamt GeoInformation Bremen  
gez. ....



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
1	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
FH 9,5	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

	offene Bauweise
	Einzelhäuser
	Einzel- und Doppelhäuser
	Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung (s. textl. Festsetzungen 4.1-4.2)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (WA 1 und WA 2)
	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung
	Bemaßung

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Weg

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Landschaftsschutzgebiet
	Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Blumenthal in der Schutzzone IIIa. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### HINWEISE

Für Teile des Plangebiets gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne Bockhorn“ in der Stadtgemeinde Bremen. Die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Die Baugrundstücke müssen vor Beginn der Erdarbeiten über archäologische Sondageschnitte untersucht werden.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittlinie des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnittes der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze".

1.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe für die Errichtung von Zwerchgiebeln, Erker und Gauben um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

### 2. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und für Baugrundstücke mit Doppelhäusern je Haushälfte 350 m<sup>2</sup>.

### 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist entlang der nördlichen und östlichen Gebäudeseiten aufgrund von Gewerbelärm nachts mit Lärmwerten von 41-44 dB(A) zu rechnen. Daher sind hier ausschließlich nach Norden und Osten ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Eine freie Belüftung der Zimmer ist über Fenster an der westlichen bzw. südlichen Gebäudeseite sicherzustellen.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A1 ist als Gehölzanzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 24 standortgerechte Gehölze mit einer Pflanzqualität von mind. 100-125 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A2 ist als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen.

4.3 Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 4.1 und 4.2 sind gegenüber dem Baugebiet (WA) auf ganzer Länge durch mindestens 2,0 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecken (Wildgehölzhecken) einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 5. Erneuerbare Energien

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 80 % der nach Süden ausgerichteten Dachflächen eines jeden Hauptgebäudes Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu installieren.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

### 6. Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung

6.1 Die Außenwände der Gebäude sind nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Verblender (in Annäherung an die RAL Farben 7030-7038, RAL 1014) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Eine Kombination der vorgenannten Elemente ist zulässig. Untergeordnet dürfen die Außenwände auch in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Die von der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze" aus sichtbaren Fassaden der Nebengebäude und Garagen müssen mehr als 50 % je Fassadenseite in Materialien gehalten werden, die auch am Hauptgebäude Verwendung finden.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebelreiecks beträgt zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig. Dächer von Hauptgebäuden müssen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Neigung von 27-48° aufweisen. Je Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

6.3 Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen sind in naturrotter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazitfarbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.

6.4 Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln, Dachgauben und -einschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Zwerchgiebel, Dachgauben und -einschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

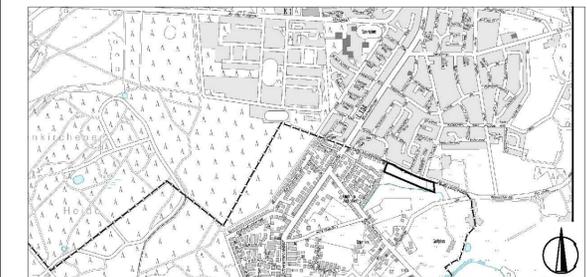
6.5 Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze" sind ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zaune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die direkt anschließende Oberkante der Verkehrsfläche "An der Landesgrenze". Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.

6.7 Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Aufstellplätze für Abfallgefäße sind zu begrünen oder in Holzbauweise einzuhausen.

# BEBAUUNGSPLAN 1627

für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn  
südlich der Straße An der Landesgrenze (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße Im Neuen Kamp sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“

Bearbeitungsstand: 13.08.2021



## Übersichtsplan

ohne Maßstab

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, den .....  
.....  
Referatsleitung (komm.)

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und PlanSIG vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 öffentlich online und im Ortsamt Blumenthal ausgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung  
des Senats am .....

Beschlossen in der Sitzung der  
Stadtbürgerschaft am .....

.....  
Senatorin

.....  
Ausfertigung vom  
Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt

Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Vette  
Bearbeitet: Heppner  
(BPW Stadtplanung)  
13.08.2021 (6.A./TÖB)  
Verfahren: Walzner/ Puhlmann

## Bebauungsplan

1627