

Mitteilung des Senats vom 11. April 2023

**Bebauungsplan 2546 „Im Holze“ für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Im Holze, Barlachweg und Rockwinkeler Heerstraße
(Bearbeitungsstand: 21. November 2022)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2546 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 9. März 2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet. Nach dem Beschlusseschluss wurde die Katastergrundlage im Planentwurf durch eine aktualisierte ersetzt; dies war durch eine Aufteilung und daraufhin erfolgte Neuvermessung der Grundstücke erforderlich geworden. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Weitere Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht.

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

Die Anlage zum Bericht (städtebaulicher Vertrag) ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2546 zu beschließen.

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
Bebauungsplan 2546 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Im
Holze, Barlachweg und Rockwinkeler Heerstraße
(Bearbeitungsstand: 21. November 2022)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2546 (Bearbeitungsstand: 21. November 2022) und die Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 1. September 2022 beschlossen, dass für ein Plangebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Im Holze, Barlachweg und Rockwinkeler Heerstraße der Bebauungsplan 2546 aufgestellt werden soll. Dieser Beschluss ist am 16. September 2022 amtlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2546 ist am 26. April 2022 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnendenversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnendenversammlung nicht ergeben. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2546 ist am 22. März 2022 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB 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 2546 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 1. September 2022 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2546 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. September 2022 bis 10. November 2022 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Zeitgleich hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, im Ortsamt Oberneuland Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. Als zusätzliche Öffentlichkeitsbeteiligung konnten der Planentwurf und die Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadtgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen über das Internet während der Auslegungszeit abgerufen werden.

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
- 5.1. Der Naturschutzbund Deutschland Landesverband Bremen e. V. (NABU) hat mit Schreiben vom 4. November 2022 Folgendes mitgeteilt:

„von der Möglichkeit, als anerkannte Naturschutzvereinigung bis zum 10. November 2022 eine Stellungnahme zu dem oben genannten Planverfahren abzugeben, machen wir hiermit Gebrauch. Nach Sichtung der Unterlagen dieses Planverfahrens nehmen wir wie folgt Stellung.

Zunächst verweisen wir, um Wiederholungen zu vermeiden, vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 6. April 2022 in dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erklären den seinerzeitigen Vortrag auch zum Gegenstand unseres jetzigen Vortrages.

Auch nach Kenntnis vor allem der Stellungnahmen der Natur- und Umweltschutzverbände NABU Bremen vom 6. April 2022 und BUND Bremen vom 8. April 2022, in denen unabhängig voneinander aber im Ergebnis weitgehend übereinstimmend sehr eindringlich die Sinnhaftigkeit des Planungsvorhabens in Frage gestellt und dies auch überzeugend begründet wurde, wird offenbar ohne Rücksicht auf die massiven Bedenken weiterhin an dem Planungsziel, im Plangebiet entsprechend den bisherigen planerischen Zielsetzungen acht Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung vorzusehen und somit das Plangebiet für den Wohnungsbau zu nutzen, festgehalten.

Unseres Erachtens bleibt weiterhin anzufechten, dass es sich um ein elitäres Bauvorhaben handelt, das in deutlichem Widerspruch zu den erklärten wohnungsbaupolitischen Zielen des Bremer Senats steht und die Wohnraumgewinnung für eine äußerst geringe Bewohnerzahl mit exorbitantem Flächenneuverbrauch in überhaupt keinem Verhältnis zu der unwiederbringlichen Naturzerstörung eines sehr sensiblen Biotops steht. Außerdem gehen die in den Fachgutachten als notwendig erachteten dauerhaften Nutzungseinschränkungen an jeder realitätsnahen Erfahrung vorbei und eine Überwachung und Kontrolle über Jahrzehnte ist illusorisch.

Über den bisherigen Vortrag hinaus verweisen wir auf den zwischenzeitlich eingeholten und auf Mai 2022 datierten „GRÜNNORD-UNGSPLAN zum Bebauungsplan Nummer 2546 der Stadt Bremen, Bremen – Im Holze“. Daraus ergibt sich auf Seiten 11 bis 13, dass nach einer am 10. März 2022 durchgeführten Biotoptypenkartierung in dem Plangebiet festgestellt wurde, dass

1. auf einer Fläche von 15 778 m², das ist mit einem Anteil von 44,6 Prozent nahezu die Hälfte des Plangebietes, ein Parkwald mit geschlossenen sehr alten und geschützten Baumbeständen besteht, dessen Totholzanteil insgesamt als sehr hoch eingestuft werden kann, was wiederum die Einzigartigkeit und den Wert dieses Biotops betont,
2. entsprechend des Bremer Waldgesetzes davon auszugehen ist, dass der zentrale 9 700 m² große Parkwaldbestand ein eigenes Binnenklima aufweist und als „Wald“ (§2 Absatz 1 BWaldG) einzustufen ist,
3. nach Rücksprache mit Herrn Grote (SKUMS) von der zuständigen Fachbehörde geklärt werden soll, inwieweit eine Zuordnung des nördlich angrenzenden 2 160 m² großen Parkwaldbestandes entsprechend §2 Absatz 1 BremWaldG erfolgen kann, wobei hierzu leider das Resultat nicht bekannt ist,

4. auf einer weiteren Fläche von 14 386 m², das ist mit einem Anteil von rund 41 Prozent wiederum ein sehr großer Anteil des Plangebietes, ein Sonstiger Offenbodenbereich besteht, der in jüngster Zeit gefräst und als Wiesen neu eingesät wurde,
5. Entlang der alten Wegeverbindung „Barlachweg“ im Gebiet ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fahrweg mit Erde befestigt wurde und die
6. Zuwegung über ein schmales Grundstück an der Straße „Im Holze“ mit einer breiten Baustraße bereits aufgeschüttet wurde, wobei
7. die randlichen Zonen bereits bis auf zwei sehr alte Bäume gerodet und umgepflügt beziehungsweise gefräst wurden, um hier eine neue Bepflanzung unter anderem mit 12 Amberbäumen als Allee anzulegen.
8. Insgesamt habe die Biotoptypenkartierung den erhaltenswerten und weiter zu entwickelnden Parkwald als zentrales Freiraumelement des Gebietes gezeigt. Aus alledem kann nur geschlossen werden, dass parallel zum Bebauungsplan-Verfahren bereits massive Eingriffe in dem Biotop vorgenommen wurden und in vielerlei Hinsicht bereits vollendete Tatsachen geschaffen wurden, die vor allem den Zielen des Bremer Waldgesetzes eindeutig zuwiderlaufen.

Gemäß § 1 BremWaldG ist der Wald aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutzfunktion), für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern. Wir können nicht erkennen, wie sich diese Ziele mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans (privilegierte Nutzung des Plangebietes durch eine kleine mutmaßlich wohlhabende Klientel) in Einklang bringen lässt.

Eine Umwandlung von Wald in eine Fläche anderer Nutzungsart ist gemäß § 8 Absatz 8 BremWaldG nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung durch die Waldbehörde zu genehmigen. Sollten die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen können, kann die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung festlegen. An dieser Stelle sei aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein auch nur annähernd gleichwirksamer Ausgleich für einen Wald mit 200 bis 300 Jahre altem Baumbestand eine Entwicklungszeit benötigt, die so erheblich ist, dass die jetzt aktuelle Bedrohung durch den Klimawandel und den Verlust an Artenvielfalt dadurch nicht beeinflusst wird. Deshalb ist es ein Frevel, diese hochwertvolle Struktur nicht so zu belassen und vielmehr ihrer selbst willen in ihrer ökologischen Einzigartigkeit zu fördern.

In diesem Sinne stellt die Biotopwertbilanz (Seite 24 des Grünordnungsplanes, Flächenbilanzen) nicht mehr als eine Schönfärberei dar. Das gipfelt in dem sogenannten Kompensationsbaustein „Pflanzung von zwölf Amberbäumen (Liquidambar)“. Dabei handelt es sich um eine aus Amerika stammende nicht heimische Baumart, deren ökologischer Wert daher entsprechend gering ist.

Die Aussagen „Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen des Grünordnungsplanes würde die einfache Biotopwertbilanz positiv sein.“ und „Insgesamt wird das Gebiet durch die vielfältigere Strukturierung von Vegetationsflächen und die Erhaltungsmaßnahmen für den Wald inklusive eines Entwicklungsziels in Richtung Eichenwald dauerhaft als

Lebensraum gesichert und entwickelt.“ (a. a. O.) haben unseres Erachtens keine realistische Grundlage und werden eher als utopisch eingestuft.

Der vom NABU Bremen in seiner Stellungnahme vom 6. April 2022 prognostizierte Niedergang der ökologischen Funktion des Plangebietes durch die beabsichtigte Bebauung und nachfolgende Nutzung als Wohngebiet hat, als hätte es dieses Beweises noch bedurft, offensichtlich längst begonnen. Es haben schon Rodungsarbeiten stattgefunden, die walddtypische Strauchschicht ist schon großflächig entfernt worden, ebenso das wertvolle am Boden liegende Totholz.

Stattdessen sind über 40 Prozent des Bodens in jüngster Zeit gefräst und als Wiesen neu eingesät worden. Damit sind jetzt schon massive Veränderungen vorgenommen worden. Vor diesem Hintergrund ist es doch wirklich naiv und vollkommen illusorisch immer noch zu glauben, dass das Bauvorhaben mit ein paar Auflagen vertretbar sei.

Außerdem sind weitere Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen nicht oder nicht ausreichend beachtet worden:

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.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Absatz 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen.

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG. Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Mit der geplanten Bebauung wird zu allen vorgenannten Zielen das Gegenteil erreicht, ohne dass dem eine nachvollziehbare Begründung beziehungsweise ein Wertgewinn für die Gemeinschaft zugrunde liegt. Im Gegenteil: dem steht lediglich die Wohnraumgewinnung für eine äußerst geringe Bewohnerzahl bei einem in heutiger Zeit nicht zu rechtfertigenden im Verhältnis riesigen Flächenneuverbrauch gegenüber. Auf die Frage, welche Gründe vor diesem Hintergrund überhaupt für einen Beschluss des Bebauungsplans 2546 sprechen könnten, kann wohl nur gemutmaßt werden, dass es fiskalische Interessen sind, die dazu führen, dass dieses einzigartige Kleinod allen Warnungen zum Trotz sehenden Auges geopfert wird. Und das Schlachten hat bereits begonnen.

Der NABU Bremen fordert daher nach wie vor sehr eindringlich,

- auf eine Bebauung des betreffenden Plangebietes ein für alle Mal gänzlich zu verzichten und so den Regelungen aus § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG und § 1 BremWaldG zu entsprechen
- und alle bereits vorgenommenen Eingriffe und Veränderungen rückgängig zu machen, den Vorzustand wiederherzustellen und wo das nicht möglich ist, großzügig vor Ort den schon angerichteten Schaden auszugleichen.“

Mit Schreiben vom 6. April 2022 teilte der NABU im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung Folgendes mit:

„Mit dem Bebauungsplan 2546 ist beabsichtigt, in Bremen-Oberneuland eine planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Auf der rund 3,5 ha großen Plangebietsfläche als Teil der ehemaligen Parkanlage Jürgenspark soll ein reines Wohngebiet mit Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser (geplant sind acht Baugrundstücke für Einzelhausbebauung, eventuell reduziert auf sieben Einheiten) auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 2 000 m² entstehen, das sich „behutsam in das Ortsbild der ehemaligen Parkanlage einfügen soll“, wobei „der das Plangebiet prägende, zentrale gelegene Baumbestand aus alten Eichen erhalten werden soll.“ In dem Konzeptpapier werden zahlreiche ökologische Ansätze für die geplante Realisierung skizziert:

- Schaffung einer Paketstation und einer Müllsammelstellfläche zur Vermeidung der Befahrung des Wohngebietes mit Post- und Müllfahrzeugen,
- komplette Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort,
- Sammlung des Regenwassers von Dächern und Terrassen in Zisternen zur Gartenbewässerung,
- fossilfreie Grundstücksversorgung (Beheizung durch Geothermie, Warmwasser über PV-Thermie, Stromerzeugung durch PV beziehungsweise PVT-Module auf Dach- und Freiflächen und so weiter)

Trotzdem muss unseres Erachtens eingewandt werden, dass Bebauungspläne, die wie in diesem Fall mit einem enormen Flächenverbrauch bei nur geringer Siedlungsdichte weder in die heutige Zeit passen noch den Zielvorgaben des Bremer Senats in dessen in der Senatssitzung am 1. September 2020 beschlossenen Fassung der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. Juni 2020 zu der Frage: „Flächenverbrauch reduzieren: Welche Ziele verfolgt Bremen?“ entspricht.

Der Bebauungsplan 2546 ist nicht geeignet, einen nennenswerten und sinnvollen Beitrag zur Lösung des hohen Wohnraumbedarfes in der Stadt Bremen zu leisten. Er dient offensichtlich vielmehr einem sehr wohlhabenden Klientel, das sich solche großen naturbelassenen Grundstücke leisten kann und schädigt in diesem Fall wertvolle Landschaftsstrukturen. Denn die beabsichtigte Wohnbebauung wird sich negativ auf die vorhandenen Lebensräume und insbesondere auf den derzeitigen Vogel- und Fledermausbestand auswirken.

In dem Brutvogelgutachten (BIOS Oktober 2021, Seite 2) wird der jetzige Zustand des Plangebietes beschrieben als „... Parklandschaft ... zeichnet sich durch eine bis zu 300-jährige Baumschicht aus Eichen, Buchen, Hainbuchen und einzelnen Eschen mit hohem Totholzanteil aus. In der Strauchschicht dominieren alte Rhododendren und Garten-Azaleen. Die Bäume bieten mit deutlich > 1 Höhle/Baum zahlreiche Höhlen und Halbhöhlen als Brutmöglichkeiten. Das Nistplatzangebot

wird zusätzlich durch Nistkästen erweitert. Auf dem Luftbild (siehe Abbildung 1) ist der dichte Altholzbestand gut zu erkennen ...“ Auch wenn bereits in 2009 der Bereich der geplanten Baufelder teilweise der Baumbestand entfernt wurde, sind diese Bereiche wieder mangels Nutzung/Pflege in fortgeschrittener Sukzession. Es handelt sich somit um ein selten wertvolles von vergleichsweise ungewöhnlich zahlreichem Totholz geprägtes Biotop.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 17 Vogelarten mit 57 Brutpaaren beziehungsweise Brutrevieren festgestellt werden. Zusätzlich traten Mäusebussard, Elster, Dohle und Rabenkrähe in der Brutperiode als Nahrungsgäste auf. Damit ist die vergleichsweise kleine Parkfläche im Jürgenspark noch relativ artenreich besiedelt. Höhlenbrüter machen die Hälfte der Brutvögel aus. Hervorzuheben sind aber die Vorkommen der stöempfindlichen Arten Mäusebussard und Hohltaube, des spezialisierten Grünspechts sowie der waldtypischen, nur lokal verbreiteten Singvogelart Kleiber. Aufgrund der Artendiversität, der Vorkommen spezialisierter, zum Teil gefährdeter Arten ist der Brutvogellebensraum Jürgenspark ein bedeutsamer urbaner Brutvogellebensraum (Brutvogelgutachten BIOS Oktober 2021, Seite 8). Auf Seite 11 des GA werden im Absatz 5 „Planungsbezogenen Hinweise“ die im Falle der Bebauung zu erwartenden Störungen und deren Auswirkungen benannt, zum Beispiel allein die Störung durch menschliche Anwesenheit und Aktivitäten (insbesondere auf die streng geschützte Großvogelart Mäusebussard) sowie eine erhöhte Mortalität unter den Vögeln durch Fallenwirkung von Glasscheiben. Eigentlich verbietet sich somit eine Wohnbebauung per se, denn sie bringt eine permanente dauerhafte Anwesenheit und Aktivität von Menschen sowie die Glasscheiben der Wohnhausfenster und eventuelle Wintergärten und Glaspavillons in das betroffene Gebiet.

Soweit auf Seite 12 des Brutvogelgutachtens BIOS Oktober 2021 im 4. Absatz zahlreiche Empfehlungen zum Schutz und der Erhaltung der Vogelvorkommen gegeben werden, zum Beispiel „...Es ist sicherzustellen, dass auf lange Sicht keine Ansprüche auf Rückschnitt oder Fällung von Bäumen wegen Beschattung, Laubfall und ähnliches gestellt werden können....Rasenflächen sollten auf ein Minimum beschränkt werden ...“, ist dies für den Fall der tatsächlichen Bebauung zweifellos richtig, wird sich aber in der Praxis erfahrungsgemäß nicht sicher realisieren und schon gar nicht dauerhaft (und hier sind nicht Monate oder Jahre gemeint, sondern viele Jahrzehnte!) sicherstellen lassen. Selbst wenn diese Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben würden, kann doch nicht ernsthaft davon ausgegangen werden, dass eine so engmaschige Kontrolle erfolgt, dass nicht doch nach und nach die menschliche Nutzung der Anwohnenden „scheibchenweise“ ein Rückschnitt der großen und alten Bäume (vergleiche oben) und eine schrittweise Vergrößerung der (Rasen-) Fläche für die menschliche (Freizeit-) Nutzung faktisch stattfindet. Irgendetwas anderes zu erwarten, geht an der Erfahrung der Realität in geradezu nasser Weise vorbei.

Eine nahezu identische Bewertung gilt unseres Erachtens für die Vorschläge des im Übrigen fachlich überzeugenden Fledermaus-Gutachters L. Bach in seinem „Fachbeitrag Fledermäuse“ vom Oktober 2021, Seite 26: „... Die Beleuchtung der Straßen und möglichst der Privathäuser sollte auf ein Minimum beschränkt werden und so gestaltet sein, dass möglichst nur die für Menschen relevanten Bereiche beleuchtet werden (also Beleuchtung nur der Wege und nicht des Luftraums, dies kann zum Beispiel durch eine Eingrenzung des Lichtkegels der Lampe geschehenAuf großflächige Beleuchtung der Gärten, unter Umständen die ganze Nacht über, sollte verzichtet

werden. Zudem sollte die Beleuchtung insekten- beziehungsweise fledermausfreundlich gestaltet werden. Dies bedeutet eine Dimmung der Beleuchtungsstärke auf optimalerweise 0,1 lx (entspricht einer Vollmondnacht) und die Nutzung von möglichst langwelligen Leuchtmitteln. ...". All dies ist im Falle einer Realisierung der Bebauung ein im Sinne des Naturschutzes theoretisch notwendiges Vorgehen und Verhalten, das nach allen Erfahrungen des wahren Lebens aber nicht sicher erwartbar ist. Die Anwohnenden werden es sich nicht nehmen lassen, abends und bis in die Nacht auf beleuchteten Terrassen zu sitzen und die eine oder andere Gartenparty mit Lärm- und Lichtemissionen stattfinden zu lassen. Auch hier ist nicht vorstellbar wie das zuverlässig über Jahrzehnte (!), überwacht, kontrolliert und praktisch sicher ausgeschlossen werden soll.

Bach weist zudem auf Seite 27 seines Fledermausgutachtens darauf hin: „Bei mindestens der Hälfte der Bäume ist mit Maßnahmen der Verkehrssicherheit zu rechnen, entweder werden sie aus Verkehrssicherungsgründen gefällt oder zumindest ist mit Baumschnitt zu rechnen.“ Damit kann als sicher gelten, dass der besondere Charakter des Biotops bei einer Realisierung der Bauvorhaben verloren gehen wird und das Gebiet einen sehr großen Teil seines seltenen und besonderen Wertes als Wohn- und Nahrungs-Habitat insbesondere für Brutvögel, Fledermäuse und Insekten verlieren wird.

Dies erscheint in einer Abwägung des Nutzens des Bauvorhabens bei sieben Wohneinheiten für Familien mit angenommen je vier Personen, was zu einer Wohnraumschaffung für gerade einmal 28 Personen führt, unseres Erachtens angesichts des naturschutz- und landschaftsschutzfachlichen Schadens, der auch nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sowie des enormen Flächenverbrauches an der Grenze zur Absurdität zu liegen.

Der NABU Bremen fordert daher, auf eine Bebauung des betreffenden Plangebietes gänzlich zu verzichten.

Sollte der Bebauungsplan 2546 trotz der absehbaren bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen realisiert werden, fordert der NABU Bremen, zumindest die im „Fachbeitrag Fledermäuse“ vom Oktober 2021 von L. Bach auf Seite 26 bis 28 aufgeführten Maßnahmen sämtlich um- und durchzusetzen. Dies gilt auch für die Empfehlungen aus dem Brutvogelgutachten BIOS Oktober 2021, Seite 12.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die planerische Erforderlichkeit der Entwicklung eines Reinen Wohngebietes in dem Plangebiet wurde in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Mit dem BUND Landesverband Bremen fand nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung ein Erörterungstermin statt, in dem die konkreten Ziele der Planung sowie die Maßnahmen des Grünordnungsplans zum Ausgleich der Eingriffe dargelegt wurden. Im Ergebnis dieses Erörterungstermins wurde der Entwurf des Bebauungsplans um weitere Maßnahmen zum Naturschutz ergänzt. Im Rahmen der formalen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von dem BUND zu der Planung keine Bedenken mehr mitgeteilt.

Das Plangebiet soll nach Maßgabe der FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ und der bisherigen Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans 745 weiterhin als Reines Wohngebiet entwickelt werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan 745 aus den 1970er Jahren, der mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 2546 außer Kraft treten wird wurden die dem neuen Bebauungsplan 2546 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung jedoch auf Grundlage der Erkenntnisse der faunistischen Untersuchungen und

der Biotoptypenkartierung vorgenommen. Im Ergebnis ist eine Bebauung des Plangebietes mit nur einer geringen Anzahl an Häusern und nahezu nur in den Offenlandbereichen möglich. So werden der für die Avifauna, Fledermäuse und Eremiten wichtige Wald und Altbaumbestand mit der Planung weitgehend erhalten. Diese Konzeption ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Bei Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans 745 gäbe es dagegen keinerlei Vorgaben diesbezüglich, denn der Bebauungsplan 745 weist für das Plangebiet nur ein großes, nicht weiter differenziertes Baufeld aus und unterscheidet nicht zwischen Gehölzgruppen, Einzelbäumen und Offenlandbereichen. So wären die Eingriffe in Natur und Landschaft bei Realisierung des bisher bestehenden Planungsrechts wesentlich größer als nach dem in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplanes 2546, der den Bebauungsplan 745 wie oben ausgeführt außer Kraft treten lässt.

Ein naturschutzfachlicher Grünordnungsplan ist für das Plangebiet begleitend erstellt worden, um die oben genannten Aspekte darzustellen und Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Waldes, zur Kompensation von Eingriffen (insbesondere bei nach Baumschutzverordnung Bremen geschützten Einzelbäumen) und zu Vermeidung von Eingriffen zu formulieren.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2, der Begrenzung der Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie der Anlage einer flächensparenden Privaterschließung als Wohnweg werden im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert. Die Planung führt somit zu keinem exorbitanten Flächenneuverbrauch und keiner unwiederbringlichen Naturzerstörung.

Mit der Anpflanzung von neuen Bäumen und Hecken werden zudem zusätzliche Maßnahmen zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft vorgenommen, die aufgrund des bestehenden Baurechts mit der Möglichkeit einer größeren Überbauung formal nicht erforderlich und bei Ausnutzung des bestehenden Baurechts nicht durchsetzbar wären.

Die Ausführungen des NABU zu den Darstellungen im Grünordnungsplan auf den Seiten 11 bis 13 sind fachlich zutreffend. So wurden auf Grundlage der Biotoptypenkartierung der zentrale Waldbereich sowie auch die Bereiche nördlich des im Plangebiet vorhandenen Teilstücks des ehemaligen Barlachweges dem Parkwald zugeordnet und der Wald in Abstimmung mit der Waldbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen. Lediglich die an der östlichen und westlichen Grenze des Plangebietes angrenzenden Baumbestände wurden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mit der zuständigen Waldbehörde nicht als Wald eingestuft. Unabhängig hiervon sind die Baumbestände im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt, sodass auch hier eine Überbauung nicht zulässig ist.

Die Offenlandbereiche werden fachlich nicht als Bestandteil des Waldes eingestuft und sind im Rahmen der erfolgten Biotopkartierung auch nicht als geschützte Biotope kartiert worden, sodass die Ansaat einer Wiese durch den Grundstückseigentümer unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren zulässig war. Es wurde kein Eingriff auf die von den Gutachtern klassifizierten und schützenswerten Bereiche vorgenommen. Die Naturschutzbehörde wurde vor der Durchführung der Maßnahme seitens des Grundstückseigentümers informiert.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits seit vielen Jahren mit einem Haus bebaut ist und die Offenlandbereiche sowie der Wald zu dem bebauten Privatgrundstück gehören.

Auch die Anlage eines Fahrweges entlang des in Teilen im Plangebiet noch vorhandenen Barlachweges spricht – unabhängig vom Bebauungsplan – nicht gegen geltende Vorschriften. Es gibt auch keinen Fahrweg, der von dem Grundstückseigentümer mit Erde befestigt wurde. Der alte Barlachweg hat immer noch dieselbe Struktur sowie denselben Verlauf wie bei Erstanlage.

Das im Plangebiet bestehende Haus Nummer 24a ist über die Straße Im Holze verkehrlich erschlossen, sodass ein Ausbau der Grundstückszufahrt grundsätzlich möglich ist. Für die Beseitigung der Bepflanzungen am Rand der Grundstückszufahrt wurden durch die Grundstückseigentümerin neue Bäume sowie insektenfreundliche Sträucher und Stauden gepflanzt.

Die von der Grundstückseigentümerin vorgenommenen Maßnahmen stehen nicht im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplans. Sie sind auch nicht widerrechtlich vorgenommen worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet bestehende private Parkwald mit dem Bebauungsplan erhalten wird. Im bisher geltenden Bebauungsplan 745, der mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung außer Kraft treten wird, war der Wald nicht übernommen worden und Teil einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Da der Wald erhalten und nicht umgewandelt wird, ist keine Kompensation erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Wald um einen privaten Parkwald handelt. Dementsprechend sind im Wald durch den Eigentümer auch Maßnahmen zur Waldpflege und Verkehrssicherheit vorzunehmen. Aufgrund des hohen Alters der Bäume und der Vermutung, dass es in der Vergangenheit Grundwasserabsenkungen gegeben haben wird, sind viele der Altbäume geschädigt und haben Totholz ausgebildet. Daher sind im Wald zur Verkehrssicherung Baumfällungen nicht zu vermeiden.

Für den Wald wird insgesamt im naturschutzfachlichen Grünordnungsplan das Entwicklungsziel verfolgt, einen lichten Eichenmischwald zu entwickeln, wie er an vielen Stellen Oberneulands anzutreffen ist. Letztlich dient dieses Entwicklungsziel auch dem Erhalt der vorhandenen (vereinzelt) Populationen des Eremiten.

Die Amberbäume wurden während des Planverfahrens von der Grundstückseigentümerin ohne Kenntnis des Referates Stadtplanung gepflanzt. Daher konnte keine Abstimmung mit dem Referat 31 erfolgen. Dennoch sollen die neu angepflanzten Bäume erhalten werden. Daher wurden sie im Bebauungsplan zur Erhaltung übernommen.

Das Plangebiet stellt im Flächennutzungsplan Bauland dar, das bisher, abgesehen von der bestehenden Grundstückszufahrt zum Wohnhaus Im Holze 24a, jedoch auf der bisher geltenden Bebauungsplangrundlage des Bebauungsplans 745 noch nicht erschlossen ist. Der Grundstückseigentümerin kann nicht verwehrt werden, auf ihrem Grundstück die Freiraumgestaltung zu verändern, sofern keine Eingriffe in den Wald vorgenommen werden. Dies ist nicht geschehen, denn die bisherigen Eingriffe sind in den Offenlandbereichen erfolgt, die keinem Schutzstatus unterliegen.

Der Wald- und Baumbestand ist im Unterwuchs über Jahre durch die parkartig angepflanzten Rhododendron- und Azaleenbestände geprägt, die nicht als walddtypische Strauchschicht bezeichnet werden können. Diese Bestände sind aufgrund fehlender Pflege in den letzten

Jahren zunehmend zusammengebrochen und wurden in den Offenlandbereichen im Rahmen von Pflegemaßnahmen in Richtung Wiesenbestände verändert. Kurzfristig trägt dies bereits zu einem dem Waldbestand entsprechenden Unterwuchs bei.

Die derzeitigen Offenlandbereiche sind in der Biotoptypenkartierung vom März 2022 dargestellt. Die Nutzung und Pflege dieser im derzeit noch gültigen Bebauungsplan 745 als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiche obliegt den Eigentümern. Mit dem Bebauungsplan 2546 wird unter Bezugnahme auf den Grünordnungsplan diese Nutzung und Pflege zukünftig auf der Basis der formulierten Entwicklungsziele für Wald und Offenland geregelt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Planverfahren berücksichtigt. Es wurden Fachgutachten zum Artenschutz, eine Biotoptypenkartierung sowie auch ein naturschutzfachlicher Grünordnungsplan erstellt. Die Ergebnisse und Umsetzung in den Bebauungsplan wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Mit dem in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplan 2546 werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Planungsrecht reduziert. Daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen nach § 18 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB erforderlich. Gleichwohl werden im Plangebiet neue Bäume und Hecken gepflanzt sowie Gehölzbestände zur Erhaltung festgesetzt. Zudem werden die bestehenden Gehölze weitgehend zur Erhaltung festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine aufgelockerte Einzelhausbebauung außerhalb des Waldes mit wenigen Wohnhäusern möglich. So sieht die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption die Errichtung von acht Häusern in dem rund 35 000 m² großen Plangebiet vor.

Die Bebauung soll mit Blick auf den Klimabelang nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 a) BauGB so klimaneutral wie planerisch mit Blick auf die anderen Abwägungsbelange möglich erfolgen. Dem wird planerisch im Bebauungsplan etwa mit der PV-Errichtungspflicht auf Dachflächen von Neubauten sowie durch Vertragsrecht im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Energienstandard der Gebäude) Rechnung getragen. Auch werden Klimabelange in den höherrangigen Fachgesetzen berücksichtigt (zum Beispiel Versickerung des Niederschlagswassers), die in der Bauleitplanung zu beachten sind.

Die Ausweisung des zentralen Baumbestandes als Wald gemäß Bremischem Waldgesetz, die im vorliegenden Bebauungsplan 2546 nachrichtlich übernommen wird, stellt eine erhebliche Verbesserung des Schutzstatus gegenüber der vorherigen Festsetzung im Bebauungsplan 745 als Wohnbaufläche dar. Damit ist der landesgesetzliche Waldstatus, der kommunal nur nachrichtlich übernommen wird, langfristig auch auf diesem privaten Grundstück gesichert.

Mit dem Bebauungsplan 2546 werden für ein bestehendes Baugebiet unter weitmöglichster Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Klimaanpassung eine städtebauliche Ordnung und flächensparende Erschließung gesichert, die es in dem Ursprungsbebauungsplan 745, der außer Kraft tritt, so nicht gegeben hat. Mit dem Bebauungsplan 2546 werden somit städtebauliche Spannungen gelöst, denn in den vergangenen Jahrzehnten sind immer wieder Versuche unternommen worden, das Plangebiet über angrenzende Privatwege zu erschließen. Mit dem Bebauungsplan 2546 wird die planmäßige Erschließung neu geregelt. Sollte der Bebauungsplan nicht

aufgestellt werden, würde weiterhin Planungsrecht für eine Wohnbebauung bestehen. Der Unterschied zur Ursprungsplanung des Bebauungsplans 745 ist, dass die Zielsetzung der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in Oberneuland weiterhin aufrechterhalten wird, aber dies unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte nur noch in einer reduzierten Weise mit der Bebauung von acht Grundstücken außerhalb der Parkwaldbereiche möglich ist. Insofern werden die Bebauungsmöglichkeiten mit der Neuplanung eingeschränkt. Die Vermutung, dass fiskalische Interessen hinter der Planung stehen, wird daher mit Nachdruck zurückgewiesen.

In Bezug auf die Forderung des NABU, auf eine Bebauung des betreffenden Gebietes ein für alle Mal zu verzichten, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits ein Wohngebäude besteht, dem mit einer isolierten Aufhebung des Bebauungsplans 745 im Falle einer Neuerrichtung die planungsrechtliche Grundlage genommen werden würde beziehungsweise wäre sodann die Genehmigungsfähigkeit für einen Ersatzbau nach Maßgabe der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB zu prüfen. Ohne den Bebauungsplan 2546 wäre davon auszugehen, dass weiterhin versucht würde, das Plangebiet über einen Anschluss an umliegende Privatwege zu erschließen.

Es ist in der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes, bereits bebautes Privatgelände handelt, welches bewohnt und entsprechend auch bewirtschaftet wird. Die auf dem Grundstück der Eigentümerin vorgenommenen grünordnerischen Maßnahmen sind zulässig gewesen. Für eine Rücknahme von rechtmäßigen Eingriffen, wie sie vom NABU gefordert werden, fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Die in der Stellungnahme des NABU vom 6. April 2022 angeführten konkreten Hinweise bezüglich der Gefährdung der Avi-Fauna durch große Glasflächen sowie die geforderte Berücksichtigung der Hinweise aus den beiden Fachgutachten zur Avi-Fauna und zu Fledermäusen (zum Beispiel bezüglich anzubringender Nistkästen oder zum Schutz von Altholzbeständen mit Totholzanteilen) wurden bereits im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

Anlässlich der Trägerbeteiligung sind weitere Stellungnahmen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Plans und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

Es wurden geringfügige redaktionelle und inhaltlich-klarstellende Änderungen auf dem Planentwurf nebst Begründung vorgenommen.

7.1 Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf wie folgt redaktionell angepasst worden:

- In der textlichen Festsetzung 10.1 ist der Operator vor 50 dB(A) von < zu ≤ redaktionell korrigiert worden.

- In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde die informativische Darstellung (ohne Normcharakter) hinsichtlich der Brutbäume des Eremiten-Käfers (*Osmoderma eremita*) aktualisiert; dasselbe gilt für die Legende.
- In der informativischen Legende zur Planzeichnung wurden die Symbole für die Bestandsbäume ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 21. November 2022) enthält die vorgenannten redaktionellen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs.

7.2 Änderung in der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung ist die Planbegründung redaktionell und klarstellend inhaltlich ergänzt worden:

- Im Kapitel C 4 „Wald, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen“ wurde aus dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 Absatz 5 BNatSchG als Rechtsgrundlage für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzrechts, sogenannte CEF-Maßnahmen, ergänzt.
- Das Kapitel D Umweltbericht wurde ergänzend zu einem schon vorliegenden „Eremiten“-Gutachten ein weiteres, über den Sommer 2022 erstelltes Fachgutachten für den Totholzkäfer „Eremit“ beigebracht.
- Im Kapitel D 2a „Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eremit“ wurden die Ergebnisse aus der zweiten, im Sommer 2022 durchgeführten Eremiten-Untersuchungen erläutert. Zudem wurde eine neue informativische Abbildung Nummer 7 mit einer Karte der Brutbäume und potenziellen Brutbäume des Eremiten aufgenommen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 21. November 2022) enthält die vorgenannten redaktionellen und klarstellend inhaltlichen Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem ergänzten Planentwurf und der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 21. November 2022) zuzustimmen.

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

Die Planergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind rein redaktionell und geringfügig inhaltlich klarstellend und daher insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Durch die redaktionellen Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 des Berichtes der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die vorgenannten Ergänzungen des Bebauungsplans 2546 berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden und dem Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante

neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

B. Stellungnahme des Beirates Oberneuland

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Sitzung des Beirates Oberneuland am 11. Oktober 2022 beraten und zur Kenntnis genommen worden. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Im Holze, Barlachweg und Rockwinkeler Heerstraße (Bearbeitungsstand: 21. November 2022) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner
(Vorsitzender)

Begründung zum Bebauungsplan 2546 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Im Holze, Barlachweg und Rockwinkeler Heerstraße (Bearbeitungsstand: 21. November 2022)

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Bremen im Stadtteil Oberneuland und umfasst die Flurstücke 33, 68/10, 68/11, 68/12, 68/13, 68/14, 68/15 und 68/16 der Gemarkung VR 292. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Im Holze“ und die Hausgärten der Wohnbebauung Im Holze 18 bis 44 (Flurstücke, 30/1, 31/1, 32-45),
- im Osten durch die Hausgärten der Wohnbebauung am Barlachweg 13 (Flurstück 69/3) und Barlachweg 27 (Flurstück 69/4),
- im Süden durch die Hausgärten der Wohnbebauung Maßolleweg 17 (Flurstück 97/3) und Maßolleweg 21 (Flurstück 98/6) sowie unbebaute Freiflächen (Flurstücke 97/2 und 99/16) und
- im Westen durch die Wohnbebauung Rockwinkeler Heerstraße 111e (Flurstück 68/3) sowie Verkehrsflächen (Flurstück 67/8) und Freiflächen (Flurstück 67/7) am östlichen Ende des Erschließungsstichs Rockwinkeler Heerstraße Nummern 111 bis 111 m.

Alle vorgenannten Flurstücke gehören zu der Gemarkung VR 292.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2546 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans 2546.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das rund 3,5 ha große Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe der Wohnbebauung der Südseite der Straße „Im Holze“. Es stellt eine ehemalige, in Teilen bebaute Parkanlage dar, die auf den um 1803 errichteten Hof Bartels zurückzuführen ist, auf dessen Grundstück bereits ab 1820 unter dem Namen „Jürgens Holz“ eine Gaststätte betrieben wurde. Bauernhaus und Gaststätte wurden in den 1970er Jahren abgebrochen und die Ländereien an der Oberneulander Straße als Bauland verkauft.

Von der ehemaligen rund 10 ha großen Parkanlage Jürgenspark ist heute eine 3,5 ha große Fläche erhalten geblieben, die neben einem bewohnten Haus aus Anfang der 1960er Jahre (Im Holze 24A) weitere

kleine ungenutzte Wirtschaftsgebäude aufweist. Die Parkstruktur ist noch durch Wegführungen, kleine bauliche Gestaltungselemente, und eine in Teilen verlandete Teichanlage im Westteil erkennbar. Das Parkgelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern in lockerer Bauweise geprägt (vergleiche Schwarzplan Abbildung 1). Die Bebauung entlang der Südseite der Straße Im Holze besteht vorwiegend aus Siedlerhäusern der 1950er Jahre, die zwischenzeitlich erweitert oder auch durch Neubauten ersetzt worden sind. Auf der nördlichen Straßenseite bestehen nur vereinzelt Wohnhäuser.

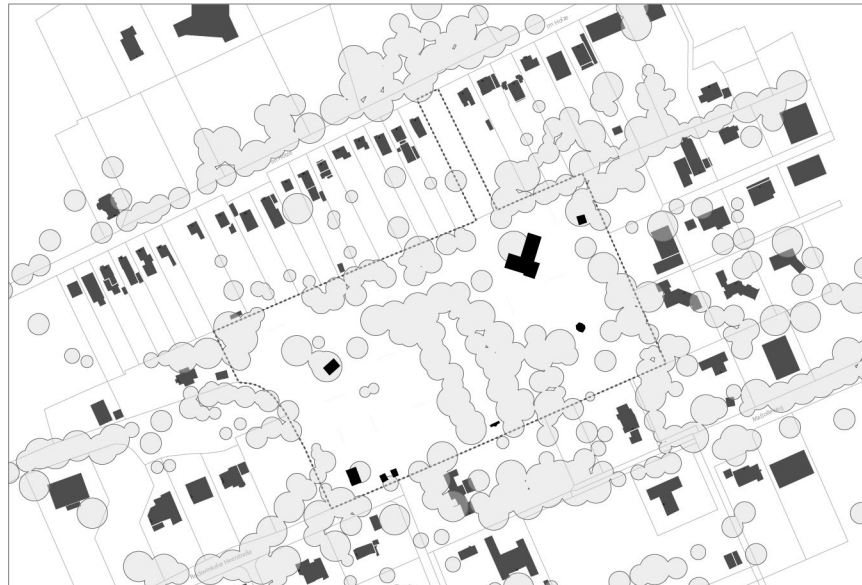


Abbildung 1: Schwarzplan mit Plangebiet und Umgebungsbebauung (Quelle: BPW Stadtplanung 2021)

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt über das Grundstück Im Holze 24 verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt umfasst das knapp 16 m breite Flurstück 33, das ehemals mit dem Haus Im Holze 24 bebaut war. Die Zufahrt führt zum Wohnhaus Im Holze 24A und zum Barlachweg, der als Privatweg im westlichen Bereich des Plangebietes endet. Der innerhalb des Plangebietes noch vorhandene private Abschnitt des Barlachweges soll für die zukünftige Erschließung teilweise in seiner Trassenführung wiederaufgenommen werden.

Die nächstgelegene Bushaltstelle liegt in rund 300 m Entfernung zum Plangebiet am östlichen Ende der Straße Im Holze. Hier verkehrt die Buslinie 33 in die Richtungen Horn und Sebaldsbrück. Der Bus fährt morgens und nachmittags im 20-Minutentakt und zu den übrigen Tageszeiten im Halbstundentakt. Die Entfernung mit dem Fahrrad zum Bremer Stadtzentrum (Hauptbahnhof) beträgt rund 9 km, was ungefähr eine halbe Stunde Radfahrzeit bedeutet. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung bestehen im Kreuzungsbereich Oberneulander Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße in rund 1,5 km Entfernung zum Plangebiet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Demnach kann der Bebauungsplan 2546 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Des Weiteren enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Grünschräffur für das Plangebiet und seine Umgebung. Die Darstellung bedeutet, dass es sich um eine Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen handelt.

Zudem besteht bei Innenentwicklungsvorhaben ein besonderes Planerfordernis.

Das Plangebiet liegt im Bereich des geltenden Bebauungsplans 745 aus dem Jahr 1974, der mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans 2546 außer Kraft treten wird. Der Bebauungsplan 745 setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) fest, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Zudem sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Des Weiteren wird im Bebauungsplan 745 vorgegeben, dass die Grundstücksgröße je Wohneinheit mindestens 2 000 m² betragen muss. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 (GFZ) festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan 745 eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese ist Teil der einst vorgesehenen Anbindung des Plangebietes an die Rockwinkeler Heerstraße. Da die für diese Erschließung erforderlichen Grundstücke im Privateigentum sind, konnte die Erschließung in den vergangenen 48 Jahren nicht umgesetzt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll entsprechend den bisherigen planerischen Zielsetzungen weiterhin für den Wohnungsbau genutzt werden. Geplant sind acht Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung. Zudem soll es am nördlichen Rand des Plangebietes ein Servicegebäude mit einer Pumpstation für die Feuerwehr und einen Carport geben. Aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit über die Rockwinkeler Heerstraße soll das Wohngebiet nunmehr über eine Zufahrt von der Straße Im Holze aus erschlossen werden. Die Festsetzung des Reinen Wohngebietes aus dem Bebauungsplan 745 soll beibehalten werden. Des Weiteren sieht die Planung vor, dass auf den acht Baugrundstücken nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit und einer zusätzlich untergeordneten Einliegerwohnung zulässig sein sollen. Damit wird Bezug zu den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 745 genommen, in dem maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig waren.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept „Im Holze“ mit Darstellung der Erschließung (Verfasser: PLA, Architekten)

Mit der Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße, -breite und -tiefe, der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Festsetzung einer offenen Bauweise (Einzelhäuser) soll sich die Wohnbebauung behutsam in das Ortsbild der ehemaligen Parkanlage und der baulichen Umgebung einfügen. Hierzu trägt auch eine Bebauung, die über maximal zwei Vollgeschosse verfügen darf, bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf die weitgehend von Baumbestand freien Bereiche des Parkwalds begrenzt.

Der das Plangebiet prägende, zentral gelegene Baumbestand aus überwiegend alten Eichen soll erhalten werden. Gleiches gilt für die Altbaumbestände an den Rändern des Plangebietes. Aufgrund dieser Zielsetzung wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt, die eine Bebauung im Wesentlichen auf die Flächen frei von Bäumen konzentriert. Da aufgrund des hohen Alters der Bäume von in Teilen über 200 Jahren und einer nach Aufgabe des Landschaftsparks ausbleibenden Pflege der Bäume eine nur noch eingeschränkte Vitalität und Verkehrssicherheit zahlreicher Bäume gutachterlich ermittelt wurde, sollen im Plangebiet neue Laubbäume angepflanzt werden. Die Baumanpflanzungen werden ergänzt durch anzupflanzende Strauchhecken, die das Plangebiet weiterhin zu der Nachbarbebauung eingrünen.

Für die innere Erschließung soll der Verlauf des Barlachweges wieder aufgenommen werden und aus Gründen des Baumschutzes in seinem mittleren Teil um wenige Meter nördlich in eine baumwurzelfreie Zone verlegt werden. Im Sinne einer flächensparenden Erschließung wird der Querschnitt der privaten Erschließung auf den Querschnitt eines Wohnweges reduziert. Vor diesem Hintergrund soll auch darauf verzichtet werden, dass Müllfahrzeuge mit ihren größeren Wenderradien in das Plangebiet hineinfahren. Daher soll im Zufahrtsbereich zur Straße Im Holze auf privatem Grund eine Müllsammelstellfläche zum Aufstellen von Müllgefäßen für den Tag der Müllabfuhr errichtet werden. Der Müllsammelstellfläche gegenüberliegend soll eine private Paketstation dazu beitragen, Lieferverkehre durch Paketdienste im Plangebiet zu vermeiden.

4. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2546 erfolgt im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt das Kapitel D dieser Begründung dar.

C. Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan 2546 wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung und Zielsetzung, eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zu errichten.

Vor dem planerischen Hintergrund, möglichst wenig Verkehre zu erzeugen und die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 9 BauNVO ein vollständiger Nutzungsausschluss der an sich mit der Gebietsfestsetzung eines Reinen Wohngebiets im Einzelfall ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO, wie beispielsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Der vollständige Nutzungsausschluss der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ist gerechtfertigt („besondere städtebauliche Gründe“), da diese im Einzelfall bei dem geplanten Reinen Wohngebiet in dieser

besonders „grünen“ Lage konkrete städtebauliche Spannungen auslösen könnten, zumal sich das Plangebiet in zweiter Reihe mit einem privaten Erschließungsweg als Sackgasse befindet. Die Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes bleibt gewahrt. Das rechtfertigt die Feindifferenzierung nach § 1 Absatz 9 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab, eine sich in den ehemaligen Landschaftspark einfügende Einfamilienhausbebauung mit einer der Umgebung entsprechenden und den Altbaumbestand berücksichtigenden geringen Bebauungsdichte zu ermöglichen. Daher wird – wie nach bisherigem Planungsrecht des Bebauungsplans 745 – für das Reine Wohngebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt, die eine den Eigenheiten eines Reinen Wohngebietes vertretbare Dichte der Nutzungsintensität in einer ehemaligen Parklandschaft ermöglicht. Mit der GRZ 0,2 bleibt das Maß der maximal zulässigen Überbauung des Baugrundstücks unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO von 0,4 für Reine Wohngebiete. Gleiches gilt für die zur Begrenzung der Bebauungsdichte festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) von – ebenfalls unverändert – 0,4, deren Orientierungswert für Reine Wohngebiete nach § 17 BauNVO bei 1,2 liegt. Die GRZ 0,2 und GFZ 0,4 waren bereits im Ursprungsbebauungsplan 745 festgesetzt und planerisch gerechtfertigt und wurden daher in den Bebauungsplan 2546 übernommen.

Im Bebauungsplan 2546 wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 40 Prozent überschritten werden darf. Mit dieser Festsetzung wird von § 19 Absatz 4 BauNVO abgewichen, nach dem die zulässige Grundfläche der vorgenannten Anlagen um bis zu 50 Prozent – und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 – überschritten werden kann. Die Unterschreitung erfolgt ebenfalls zu Reduzierung der Überbauung und somit der Versiegelung im Plangebiet. Rechtsgrundlage für die abweichende Festsetzung ist § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption und der Umgebungsbebauung der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung über die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen in Kombination mit einer maximalen zulässigen Höhe der Gebäude von 15 m über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau von rund 3 bis 4 m über NHN, sodass Gebäude in einer Höhe von 11 bis 12 m über dem Geländeniveau, gemessen an der Oberkante der Dächer, entstehen können. Mit der im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Absatz 1 BauNVO festgesetzten Bezugshöhe von über Normalhöhennull für die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt eine einheitliche Höhenbestimmung für alle Gebäude im Plangebiet. Die Begrenzung der Anzahl von zwei Vollgeschossen war ebenfalls bereits in dem Bebauungsplan 745 geregelt. Eine Höhenbegrenzung gab es jedoch nicht.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen und Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist geprägt durch einen alten Baumbestand des ehemaligen Landschaftsparks, der sich im zentralen Bereich nach Aufgabe der Parknutzung zu einem Wald entwickelt hat. Zum Schutz dieses Waldes sind daher die überbaubaren Grundstücksflächen auf die Bereiche begrenzt worden, die außerhalb der Waldflächen liegen. So umfassen die durch Baugrenzen definierten Baufelder im Wesentlichen die Bereiche, in denen kein oder nur ein geringer Bestand an Bäumen vorzufinden ist.

Zur Reduzierung der Eingriffe in den Baumbestand und zum Schutz der Baumwurzeln wird im Bebauungsplan des Weiteren festgesetzt, dass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der nachrichtlich übernommenen Waldfläche sowie innerhalb des Kronentraufbereichs bestehender Bäume mit einem zusätzlichen Abstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich unzulässig ist.

Um den durchgrünten Charakter des Plangebietes mit seinem alten Baumbestand zu erhalten, wird des Weiteren im Bebauungsplan geregelt, dass nur Einzelhäuser und somit nur eine Bebauung in offener Bauweise, also mit Grenzabstand, zulässig ist. Zur Sicherung einer großzügigen offenen Bebauungsstruktur, die sich in den ehemaligen Landschaftspark einfügt, werden eine Mindestgrundstücksgröße von 1 500 m², eine Mindestgrundstücksbreite von 25 m und eine Mindestgrundstückstiefe von 30 m festgelegt. Die vorgenannten Mindestgrößen leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption einer Bebauung des Plangebietes mit maximal acht Baugrundstücken ab und beziehen sich auf Baugrundstücke für Wohngebäude. Die Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße nimmt zudem Bezug zum bisher geltenden Bebauungsplan 745, in dem eine Mindestgrundstücksgröße von 2 000 m² festgesetzt wurde. Da jedoch im Bebauungsplan 2546 die überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich enger als im Bebauungsplan 745 und in den überwiegend baumfreien Bereichen des Plangebietes gefasst werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1 500 m² für eine behutsame Einfamilienhausbebauung innerhalb der ehemaligen Parkanlage für ausreichend erachtet.

Eine weitere Regelung zur Begrenzung der Bebauungsdichte und somit zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in dem Reinen Wohngebiet. So sind je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit sowie eine untergeordnete Einliegerwohnung nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB zulässig. Mit der Begrenzung der zweiten Wohneinheit auf eine untergeordnete Einliegerwohnung besteht die Möglichkeit, im Einfamilienhaus auch eine Wohnung für Senioren oder junge Erwachsene zu errichten, für deren Wohnbedürfnisse eine Einliegerwohnung ausreichend ist. Die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten zielt auch auf eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und in der Straße Im Holze ab.

3. Erschließung, Stellplätze, Entwässerung, Schmutzwasser

Verkehrliche Erschließung, Müllentsorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Straße Im Holze erschlossen. Über einen Wohnweg, der mittig auf dem Flurstück 33 in Richtung Süden führt, erfolgt ein Anschluss an die noch in Teilen innerhalb des Plangebietes bestehende Wegeführung des privaten Abschnitts des Barlachweges. Zur Vermeidung von Eingriffen in die Wurzelbereiche des Baumbestandes soll die Wegeführung des Barlachweges wieder aufgenommen und in Teilen um wenige Meter nach Norden in einen wurzelfreien Bereich verlegt werden.

Da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können, besteht seitens der Stadtgemeinde Bremen kein Bedarf an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Daher wird der Wohnweg als private Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m mit zusätzlichen seitlichen Freihaltbereichen von jeweils 1,0 m Breite festgesetzt. Für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung und Sicherstellung der Verkehrssicherheit des Wohnweges sind die Grundstückseigentümer verantwortlich. Die für das Wohngebiet erforderlichen Feuerwehraufstellflächen werden seitlich des Wohnweges angeordnet, sodass Rettungsfahrzeuge ste-

hende Fahrzeuge passieren können. Eine für die Feuerwehr erforderliche Pumpstation wird am Ende des Zufahrtsstiches angeordnet und im Bebauungsplan als Nebenanlage festgesetzt. Die eingeschossige Nebenanlage umfasst auch eine Lagerfläche sowie einen Carport für Mitarbeitende des privaten Verwaltungsdienstes, der von der Eigentümergemeinschaft zur Pflege der Gemeinschaftsflächen beauftragt werden soll.

Die privaten Stellplätze sowie auch Stellplätze für Besucherinnen und Besucher können auf den Baugrundstücken hergestellt werden, da hier aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1 500 m² ausreichend Platz besteht.

Um auf eine flächenintensive Wendeanlage für Müllfahrzeuge verzichten zu können, wird im Zufahrtsbereich zur Straße Im Holze eine Müllsammelstellfläche eingerichtet, an der die Müllgefäße der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets für den Tag der Müllabholung aufgestellt werden. Die Müllabfuhr kann hier halten, ohne dass der Verkehrsfluss auf der Straße Im Holze dadurch eingeschränkt wird. Um auch Lieferverkehre innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, ist im Zufahrtsbereich gegenüber der Müllsammelstellfläche auch eine private Paketstation vorgesehen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Sicherung dieser Flächen vorgenommen. Am westlichen Ende der privaten Erschließungsstraße ist für Pkw und kleinere Lieferwagen ein Wendehammer mit einem Radius von 10,25 m vorgesehen, dessen Flächen im Bebauungsplan als Teil der Privatstraße festgesetzt sind.

Entwässerung, Schmutzwasser

Aufgrund eines ausreichenden Flurabstands zum Grundwasser und überwiegend sandigen Sedimentschichten im Plangebiet soll das anfallende Oberflächenwasser versickert werden, sodass keine kanalisierte Ableitung von Regenwasser erfolgt. Des Weiteren wird seitens des Grundstückseigentümers eine Speicherung von Regenwasser in Zisternen zur Garten- und Grünbewässerung angestrebt. Das auf dem privaten Wohnweg anfallende Niederschlagswasser wird dem Straßenbegleitgrün zugeführt. Daher sind im Plangebiet keine öffentlichen Niederschlagswasserkanäle erforderlich.

Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Schmutzwasser wird über die Gebäudegrundleitungen im freien Gefälle jeweils einer Einzel-Schachtpumpstation zugeführt. Diese fördert das Abwasser über eine Druckrohrleitung in eine weiterführende Sammel-Druckrohrleitung, die in einen vorhandenen Übergabeschacht im Zufahrtsbereich der Straße Im Holze frei ausmündet. Die Anlagen zur Abwasserbeseitigung einschließlich Pumpstation befinden sich auf Privatgrund.

4. Wald, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen (vergleiche auch Kapitel D „Umweltbericht“)

Wald

Das Plangebiet ist geprägt durch einen alten Baumbestand aus überwiegend Eichen und Rotbuchen, der im zentralen Plangebiet als Parkwald kartiert worden ist (vergleiche Biotoptypenkartierung „Plangebiet Im Holze“; Karin Hobrecht Vegetationskunde; Bremen April 2022). Dieser zentrale Bereich erfüllt die Kriterien eines Waldes nach § 2 Absatz 1 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG), sodass der Wald von Gesetzes wegen geschützt ist (vergleiche auch § 2 Absatz 4 BremWaldG); einer behördlichen Entscheidung bedarf es dazu nicht. Aufgrund dieses gesetzlichen Schutzstatus ist der Wald in Abstimmung mit der unteren Waldbehörde der Stadtgemeinde Bremen in den Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 9 Absatzes 6

BauGB nachrichtlich übernommen worden (siehe unter Kapitel C Ziffer 11). Für diesen nachrichtlich übernommenen Bereich (ohne bauplanungsrechtlichen Festsetzungscharakter) gelten somit die landesrechtlichen Regelungen des BremWaldG zur Erhaltung des Waldes. Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht obliegen somit den privaten Eigentümern des Waldes. Der mit der nachrichtlichen Übernahme planerisch herbeigeführte Walderhalt bewirkt zudem, dass für die Umsetzung der Planung (für die Bebaubarkeit von Flächen) keine Waldbäume gefällt werden müssen, da der Walderhalt die Bebauung ausschließt (vergleiche im Weiteren Kapitel D „Umweltbericht“).

Stillgewässer in der Grünanlage

Östlich des Parkwaldes besteht ein zeitweise wasserführender Teich von knapp 1 000 m² Größe, der als Stillgewässer in einer Grünanlage kartiert worden ist. Das Gewässer ist bis auf einzelne Abschnitte am Westufer von Bäumen – insbesondere Erlen, Birken und Rot-Buchen – gesäumt und entsprechend stark beschattet. Entsprechend stark ist auch der Laubeinfall in das Gewässer. Die Ufer sind recht steil ausgebildet. Stellenweise befinden sich noch alte, verrottete Stegreste entlang der Uferlinie.

Der Teich stellt nach Feststellung durch die untere Naturschutzbehörde kein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Insbesondere der nördliche Teil ist verlandet, sodass ein Teilbereich von rund 50 m² in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen wurde. Der weitere Bereich des Teichs soll entschlammt und erhalten werden.

Einzelbäume und Baumgruppen

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der Zuwegung stehen einzelne sehr alte Rot- und Blut-Buchen, Stiel-Eichen sowie ein Spitz-Ahorn. Einzelne dieser Uraltbäume weisen einen Brusthöhendurchmesser von > 1,0 m auf und sind aus naturschutzfachlicher Sicht von hohem Wert.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf den Lichtungen und Freiflächen ebenfalls Einzelbäume. Es handelt sich hier hauptsächlich um Hängebirken sowie um eine ältere Esskastanie.

Darüber hinaus findet man im Gebiet einzelne bereits abgestorbene Bäume, die im Rahmen der Biotopkartierung nicht mehr dargestellt wurden (vergleiche im Weiteren hierzu das Baumgutachten; Frank Wolf Landschaftsarchitekt und das Sachverständigengutachten zur Einschätzung der Vitalität und Verkehrssicherung von 238 Bäumen; Frank Wolf, Landschaftsarchitekt.)

Die städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Reinen Wohngebietes mit bis zu acht Baugrundstücken ist so gewählt worden, dass die Eingriffe in den Baumbestand des Plangebietes möglichst gering gehalten werden. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen dort vorgesehen, wo möglichst keine Bäume stehen. Dennoch können mit der Erschließung und Errichtung der Häuser nicht alle Bäume erhalten werden.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Eingriffe in den Baumbestand wurden die nach den Kriterien der Baumschutzverordnung geschützten Bäume des Plangebietes durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und in einem Baumkataster dargestellt (vergleiche Baumaufmaß zu Planungszwecken; Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt, ÖbVI, Bremen, 2017, aktualisiert 2021; vergleiche Anhang). Insgesamt konnten 238 Bäume festgestellt werden, von denen allerdings 85 im Wald stehen und daher formal nicht zu den durch die

Baumschutzverordnung geschützten Bäumen zählen. Die Waldbäume unterliegen jedoch dem besonderen Schutzstatus des Waldes.

Im Rahmen des Baumgutachtens wurden die Bäume hinsichtlich ihrer Vitalität und aufgrund des hohen Alters von in Teilen mehr als 200 Jahren auch hinsichtlich ihrer Verkehrssicherheit durch einen öffentlich bestellten und für Baumpflege und Verkehrssicherheit vereidigten Sachverständigen geprüft (vergleiche Gutachten zur Einschätzung der Vitalität und Verkehrssicherheit von 238 Bäumen – Prüfstufe 1 Sichtkontrolle – für das Bauvorhaben Jürgens Park, Im Holze, Bremen; Frank Wolf Gutachter- und Ingenieurbüro, Delmenhorst, 12. Juli 2021).

Der Baumsachverständige kommt zum Ergebnis, dass bei 148 Bäumen die Verkehrssicherheit durch entsprechende Baumpflege- und/oder Sicherungsmaßnahmen wieder herstellbar ist. Bei 49 Bäumen wurde festgestellt, dass diese bereits abgestorben waren oder aufgrund mangelnder Vitalität abgängig sind. Diese Bäume waren derart stark und irreversibel bezüglich der Vitalität beziehungsweise insbesondere der Verkehrssicherheit geschädigt, dass ein Verbleib im Bestand im Zuge der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes nicht oder nur bedingt möglich ist. Weitere sechs Bäume (Nummer 37, 54, 188, N2, N4, N5) weisen gemäß Aussage des Baumsachverständigen zwar noch eine moderate Vitalität auf, die Verkehrssicherheitsmängel sind allerdings gravierend, zum Teil mit erheblichen Defekten, sodass diese Bäume ebenfalls in die Kategorie nicht mehr verkehrssicher fallen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist jedoch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit nicht mehr vitale Bäume für Fledermäuse, Höhlenbrüter oder den Eremiten erhalten werden können, sofern von ihnen keine Gefahren für die Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes ausgehen.

Bei 35 Bäumen war eine Sichtkontrolle während der Bestandsaufnahme im Sommer 2021 nicht möglich, sodass hier der Zustand und die Vitalität der Bäume nicht festgestellt werden konnte.

Mit Umsetzung der Planung müssen für die Zufahrt zum Plangebiet und zu den Baugrundstücken fünf geschützte Bäume (Nummer 9, 54, 55, 193 und 194*) und für die Bebauung 17 geschützte Bäume gefällt werden (Nummer N6, N11, N12, N13, N14, N26, 40, 48, 49, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 182 und 187). Für die Bäume ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten, sofern diese nicht bereits abgestorben sind oder starke Schädigungen an Krone, Stamm oder Wurzelanlauf oder gegebenenfalls starken Pilzbefall aufweisen (Bäume Nummer N6, N11, 54, 56, 57, 77, N12, N13, N14, N26). Die Entscheidung hierüber erfolgt im Einzelfall durch die Naturschutzbehörde.

* Der Baum Nummer 194 liegt außerhalb des Plangebietes in der Straße „Im Holze“ muss jedoch für die Zufahrt zum Plangebiet gefällt werden. Der Ausgleich für diesen Baum wurde daher bei der Berechnung und Festsetzung der Kompensation im Bebauungsplan 2546 berücksichtigt.)

Berechnung der Anzahl der Baumkompensation wie folgt:

Stammumfang	Ersatz	Baum-Nummer	Summe Ersatzbäume
120 – 159 cm	1x	194, 61, 182, 187, 195	5
160 - 199 cm	2x	48, 60, 71	6
200 - 239 cm	3x	55	3
240 – 279 cm	4x	9, 193, 49, 58	16
ab 280 cm	5x	40, 59, 185	15
Gesamtsumme neu anzupflanzender Bäume			45

Tabelle 1: Berechnung der Kompensation für den Wegfall geschützter Bäume

Im Ergebnis sind innerhalb des Plangebietes 45 Bäume als Ersatzpflanzungen für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, anzupflanzen. Im Frühjahr 2022 wurden vom Grundstückseigentümer bereits zwölf Amberbäume (*Liquidambar styraciflua*) innerhalb der beiden straßenbegleitenden Grünflächen entlang des Zufahrtsweges zur Ausbildung einer Allee sowie 33 Linden (*Tilia cordata*) im südöstlichen Plangebiet gepflanzt. Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass die vorgenannten Bäume zu erhalten und für den Fall eines Abgangs zu ersetzen sind.

Zur weiteren Entwicklung des Baumbestandes in dem ehemaligen Landschaftspark sieht die Planung vor, dass 20 neue Eichen im Plangebiet angepflanzt werden. Die Eiche stellt einen für Oberneuland ortstypischen und für den im Plangebiet vorkommenden Eremiten als Lebensraum wichtigen Baum dar. Die 20 anzupflanzenden Eichen verteilen sich auf drei Bereiche im Plangebiet und schließen an bestehende Baumgruppen an:

- im Pflanzbereich P1 an der westlichen Plangebietsgrenze sind drei Eichen,
- im Pflanzbereich P2 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind fünf Eichen und
- im Pflanz- und Erhaltungsbereich P3 im südöstlichen Plangebiet sind zwölf Eichen

anzupflanzen.

Zur Förderung der Artenvielfalt sollen im Plangebiet auch Obstbäume auf den Freiflächen angepflanzt werden. So bestimmt der Bebauungsplan, dass je Baugrundstück zwei standortheimische Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Die Pflanzung hat unmittelbar nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen.

Im Bebauungsplan wird des Weiteren geregelt, dass die oben genannten Baumanpflanzungen auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- beziehungsweise Ersatzpflanzungen angerechnet werden können.

Hecken, private Grünflächen

Die städtebauliche Planung sieht vor, dass die Zufahrt zum Wohngebiet mittig auf dem Flurstück 33 verläuft, sodass zu den Häusern und Gärten der beiden angrenzenden Grundstücke ein gleich großer Abstand von jeweils 5,0 m eingehalten werden kann. Diese wegebegleitenden Flächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt. Die Begrünung erfolgte bereits im Frühjahr 2022 durch die Anpflanzung von jeweils sechs Amberbäumen, sodass die Zufahrt zum Wohngebiet den Charakter einer Baumallee erhält. Zudem wurden ebenfalls im Frühjahr die Grenzen zu den Nachbargrundstücken durch zwei Hecken (*Prunus lusitanica* Angustifolia') eingefriedet. Die zwölf Bäume sowie die beiden Hecken werden im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 9 Nummer 25a) und b) BauGB zur Erhaltung festgesetzt und sind nach Abgang zu ersetzen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die beiden privaten Grünflächen fest, dass diese zwischen den bestehenden Bäumen und Hecken als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und ergänzend mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen sind. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der Nachbarschaftsbebauung und soll zur Förderung der Artenvielfalt und des Insektenaufkommens beitragen.

Weitere Heckenanpflanzungen werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. So ist nach Maßgabe von § 9 Nummer 25 a) und b) BauGB hier innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen auf ganzer Länge jeweils eine Hecke aus standortheimischen Arten in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 bis 2,0 m x 1,5 bis 2,0 m, (1 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 40 bis 60 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume innerhalb dieser Fläche sind in die Hecke zu integrieren. Die Hecken dienen der Eingrünung des Plangebietes an der südlichen Grenze außerhalb des Waldbereiches. Westlich des Waldes sind auf rund 100 m Länge und östlich des Waldes auf rund 60 m Länge Hecken anzulegen. Die Vorgabe der Anpflanzung weiterer Gehölze in Form von Hecken erfolgt aus ökologischen Gründen sowie auch aus gestalterischen Gründen, denn Hecken waren bei der Anlage von Landschaftsparks im 19. Jahrhundert ein wesentliches Gestaltungselement, das hier wieder aufgenommen werden soll.

Je zu fällendem Höhlenbaum sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens drei Fledermausnistkästen sowie ein Vogelnistkasten im Plangebiet anzubringen. Dabei setzt der Bebauungsplan zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aufgrund zu fällender Bäume und einem damit einhergehenden Verlust von Dauerlebensstätten von Fledermäusen Kompensationsmaßnahmen fest. So sind im Vorfeld der Beseitigung von Höhlenbäumen nachweislich unbesiedelte Fledermaushöhlen zu verschließen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes, sogenannte CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality“) im Sinne von § 44 Absatz 5 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor dem Höhlenverschluss umzusetzen.

Zum Schutz des Insektenaufkommens und somit des Nahrungsangebots für Fledermäuse und Vögel gibt der Bebauungsplan vor, dass innerhalb des Plangebietes eine Außenbeleuchtung nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nicht nach oben abstrahlenden Leuchten mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3 000 Kelvin zulässig ist.

5. Klimaschutz/Energieversorgung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 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 Klimaschutzzielen entwickelt werden (§ 1 Absatz 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet eine fossilfreie Grundstücksversorgung vorgesehen.

Die Beheizung der jeweiligen Gebäude ist durch Geothermie oder andere alternative Energiequellen vorgesehen. Da es sich bei dem Bebauungsplan 2546 um keine vorhabenbezogene Planung handelt, wird mit der Grundstückseigentümerin über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass sie sich dazu 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 BEG WG-40-Standard verbindlich aufzunehmen.

Zur Förderung der Nutzung der Solarenergie und somit mit Blick auf § 1 Absatz 5 BauGB aus Klimaschutz- und Klimaanpassungsgründen wird im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 9 Nummer 23 b) BauGB über eine textliche Festsetzung bestimmt, dass bei Neubauten auf mindestens 50 Prozent der Brutto-Dachflächen der Hauptgebäude

Module von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten sind, da die vorgenannte PV-Errichtungspflicht nur in diesem Umfang aus technischen und wirtschaftlichen Gründen gerechtfertigt ist. Bei den Dachflächen sind die Flächen für haustechnische Anlagen und Dachterrassen mitzurechnen, sodass für die Berechnung des PV-Anteils von den Bruttodachflächen auszugehen ist. Mit dieser Bestimmung werden die Voraussetzungen für die Realisierung von energieeffizienten und klimaschonenden Gebäuden geschaffen, die in diesem Umfang auch im vorliegenden Plan, ob des vorhandenen Waldbestands, grundsätzlich gerechtfertigt sind.

Da jedoch innerhalb des Plangebietes ein vorhandener Wald und weitere hohe Einzelbäume bestehen und somit eine erhebliche Verschattung von Dachflächen nicht ausgeschlossen werden kann, wurde insoweit im Bebauungsplan aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine Ausnahmeregelung für eine verringerte Bestückung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen getroffen. So kann ausnahmsweise im konkreten Einzelfall der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf einem geringeren Anteil der Dachflächen zugestimmt werden, wenn ein gutachterlicher Einzelnachweis erbracht wird, dass der ganzjährige Verschattungsgrad der Dachflächen eine wirtschaftliche Nutzung von Photovoltaik-Modulen beziehungsweise Dachteilflächen nicht erlauben. Der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Teilfläche des Daches hat mit begründenden und nachvollziehbaren Unterlagen über ein PV-Fachplanungsbüro für jeden Einzelfall zu erfolgen und ist der für den Wohnungsbau und Klimaschutz zuständigen Behörde der Stadtgemeinde Bremen mit der Planung und vor Ausschreibung und Installation der PV-Anlage vorzulegen. Die Wirtschaftlichkeitsparameter und Rahmenbedingungen für den Nachweis sind im Fall einer ganzjährigen erheblichen Verschattung von Dachteilflächen mit der zuständigen Behörde vorher abzustimmen.

Die Vorgaben zu einer Belegung von 50 Prozent der Dachflächen mit PV-Anlagen sowie die Bedingungen für die Ausnahmeregelungen hiervon werden ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Bremen mit aufgenommen.

6. Immissionen

a) Auf das Plangebiet einwirkender Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einer ausschließlich von Wohnbebauung umgebenen Lage, sodass keine gewerblichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Auch aus den umliegenden Straßen ergibt sich gemäß der Lärmkartierung der Stadt Bremen keine relevante Lärmbelastung für das geplante Wohngebiet.

Allerdings liegt das Plangebiet gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes vollständig in einem Lärmpegelbereich nachts > 45 und ≤ 50 dB(A), sodass zwar die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Reine Wohngebiete eingehalten, jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich um gewünschte Zielwerte, nicht um Grenzwerte. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Lage des Plangebietes, die sich für eine Wohnbebauung anbietet, wird trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts

eine Wohnbebauung in dem Reinen Wohngebiet für städtebaulich vertretbar gehalten, sofern durch passive Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel für Aufenthaltsräume von 30 dB(A) nachts bei gekippten Fenster eingehalten werden kann. Da dies technisch möglich ist, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Die vorgenannte Regelung entspricht der Bremer Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung (sogenannte Ressortvereinbarung zwischen den Senatsressorts Bau und Gesundheit vom 1. März 2016). Mit Einhaltung der Festsetzung zum passiven Schallschutz kann sichergestellt werden, dass die Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen führen.

Von der vorgenannten textlichen Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die Regelung soll im jeweiligen Einzelfall im Vollzug des Plans eine gewisse Flexibilität ermöglichen, wenn beispielsweise mit anderen Maßnahmen des Schallschutzes die gleiche Wirkung erzielt werden kann.

- b) Vom Plangebiet ausgehender Lärm (Verkehrslärmfernwirkungen)

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Mindestgrundstücksgrößen, -breiten und -tiefen erfolgt eine Reduzierung der Bebauungsdichte auf wenige Einfamilienhausgrundstücke, sodass keine relevanten, planbedingten Mehrverkehre und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen in der Straße „Im Holze“ zu erwarten sind. Bei maximal 16 Wohneinheiten im Plangebiet sind etwas mehr als 30 Kfz-Bewegungen am Tag (24 h) zu erwarten. Dies macht in der verkehrlichen Spitzenstunde (7.00 bis 8.00 Uhr und 16.00 bis 17.00 Uhr) einen Mehrverkehr von rund drei Kfz auf der Straße Im Holze aus. Eine solche Verkehrslärmzunahme ist als geringfügig zu betrachten und damit planerisch irrelevant.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Bremische Landesbauordnung

Zur Schaffung eines Ortsbildes, das der aufgelockerten und durchgrünten Umgebung des Plangebietes entspricht, enthält der Bebauungsplan neben den Vorgaben zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung auch Gestaltungsvorgaben, die sich auf die Dachlandschaft und Einfriedungen beziehen. 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.

In dem Reinen Wohngebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (zum Beispiel glasierte Dachsteine) ausgeschlossen, sofern es sich hierbei nicht um Anlagen zur Solarenergienutzung handelt. Matt engobiierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter Farbe

(in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021,7024-7026) auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.

Mit Bezug auf den Park- und Waldcharakter des Plangebietes sind Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Zäune aus Kunststoff oder Plastik sind unzulässig, da sie das grüne Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Die vorgenannten Höhenmaße für die Einfriedungen beziehen sich auf die Oberkante des nächstgelegenen Abschnitts der anschließenden Straßenverkehrsfläche.

8. Kampfmittel

Nach Auswertung von vorliegenden Luftaufnahmen aus dem 2. Weltkrieg sowie weiterer Unterlagen muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gerechnet werden. Daher werden die Grundstücke im Plangebiet nach § 1 Absatz 4 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 8. Juli 2008 (Kampfmittelgesetz – zuletzt geändert am 27. Januar 2015) als Verdachtsflächen eingestuft.

Die Polizei weist daraufhin, dass der Beginn der Erdarbeiten der Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – eine Woche vorab zu melden ist, da die Erd- und Gründungsarbeiten von einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen aus Sicherheitsgründen begleitet werden müssen. Ein Verstoß gegen diese Auflage kann als Ordnungswidrigkeit nach § 9 Bremisches Kampfmittelgesetz mit einer Geldbuße bis zu 20 000,- Euro geahndet werden.

9. Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor, sodass ein Nutzungskonflikt mit der geplanten Einfamilienhausbebauung hier nicht zu erkennen ist.

10. Flächenbilanzierung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen verteilen sich auf folgende Größen:

Nutzungen Bebauungsplan 2546	Fläche in m ²
Gesamtgröße Plangebiet	35 410
Reines Wohngebiet, inklusive:	32 856
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen	3 686
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen	1 345
- Waldflächen	9 023
Private Grünflächen (inklusive Fläche für die Anpflanzung von Hecken und Bäumen)	610
Private Verkehrsfläche	2 545

11. Hinweise/nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplan enthält informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Zudem enthält der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 6 BauGB die nachrichtliche Übernahme von „Wald“ beziehungsweise der Umgrenzung von Waldflächen nach dem Bremischen Waldgesetz, um den nach § 2 Absatz 1 BremWaldG gesetzlich geschützten Wald zu

erhalten. Für die betroffenen privaten Grundstücke ist planerisch eine Bebaubarkeit damit ausgeschlossen.

D. Umweltbericht

1. Einleitung

Der Bebauungsplan 2546 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO schaffen. Er übernimmt damit die Nutzungsfestlegung des bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans 745. Mit dem Bebauungsplan 2546 wird zudem die Erschließung des Plangebietes über die Straße „Im Holze“ geregelt. Die weiteren Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind in Punkt 2 unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der

Umweltauswirkungen

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

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem wesentliche Aussagen zur Freiraumgestaltung, zur Betroffenheit von Schutzgütern und zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe dargestellt und bewertet sind. Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Flächennutzungsplan Bremen und dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

— Grünordnung und Naturschutz:

- Protze + Theiling GbR, Bremen: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 2546, Stand: Mai 2022
- Karin Hobrecht Vegetationskunde, Bremen: Biotoptypenkartierung „Plangebiet Im Holze“; Stand: April 2022
- Frank Wolf, Landschaftsarchitekt, Gutachter- und Ingenieurbüro, Delmenhorst: Gutachten zur Einschätzung der Vitalität und Verkehrssicherheit von 238 Bäumen – Prüfstufe 1 Sichtkontrolle – für das Bauvorhaben Jürgens Park, Im Holze, Bremen, Stand: 12. Juli 2021.
- Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt, ÖbVI, Bremen: Baumaufmaß zu Planungszwecken, Stand: August- November 2021

— Artenschutz:

- BIOS Osterholz-Scharmbeck: Bestandserfassung der Brutvögel 2018 im Bereich der geplanten Wohnbebauung „Jürgenspark“, Bremen Oberneuland; Stand: Oktober 2021
 - Dipl.-Biol. Lothar Bach: Fachbeitrag Fledermäuse - Bebauungsplan „Im Holze 24a, Bremen, OT Oberneuland, Bremen, Stand: Oktober 2021
 - Dipl.-Biol. Lothar Bach Nachtrag zum Fachbeitrag Fledermäuse - Bebauungsplan „Im Holze 24a, Bremen, OT Oberneuland; Bremen, Stand: Oktober 2021
 - Axel Bellmann - Käferkundliche Gutachten: Erste Stellungnahme zur Untersuchung des Eremit-Käfers (*Osmoderma eremita*) im Jürgenspark in Bremen Oberneuland; Bremen, Stand: November 2021
 - Axel Bellmann - Käferkundliche Gutachten: Untersuchung des Eremit-Käfers (*Osmoderma eremita*) im Jürgenspark in Bremen Oberneuland in 2022, Stand: 1. September 2022
- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Fläche, Bäume, Boden, Tiere, Klima) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a, § 1a Absatz 3 und 4 BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

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 im Regelverfahren ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 2 BNatSchG ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutz-rechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Absatz 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Nach § 1 Absatz 1 der Bremischen Baumschutzverordnung (BaumSchV) werden bestimmte Bäume, sofern sie außerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Absatz 1 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG) stehen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Sollten geschützte Bäume entfernt werden, so sind nach § 9 Absatz 1 Baumschutzverordnung (BaumSchV) standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz zu leisten, soweit dies angemessen oder zumutbar ist. Die Neuanpflanzungen sollen den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, der durch die Beseitigung des Baumes eingetreten ist, in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Nach § 9 Absatz 2 BaumSchV ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen.

Gemäß § 1 BremWaldG ist der Wald aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutzfunktion), für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern. Eine Umwandlung von Wald in eine Fläche anderer Nutzungsart ist gemäß § 8 Absatz 8 BremWaldG nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung durch die Waldbehörde zu genehmigen. Sollten die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen können, kann die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung festlegen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung zur Wesersandterrasse Bremen Osterholz Oberneuland-Borgfeld und in Teilen zur Hamme-Wümme-Marsch. Potenziell natürliche Vegetation ist hier der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes. Die aktuelle Nutzung gibt das Landschaftsprogramm Bremen (Teil Stadtgemeinde Bremen; Lapro 2015) mit Gebäuden und befestigter Fläche an. Das Lapro 2015 legt in dem „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ für den Planbereich und seine Umgebung eine

besondere Freiraumfunktion im Siedlungsgebiet mit zu erhaltendem Altbaumbestand fest.

Der Plan 1 enthält zudem für das Plangebiet eine Grünschraffung, die einen Bereich südlich der Oberneulander Landstraße gekennzeichnet. Die Fläche bezeichnet „Parkartige Gärten“ mit Altbaumbeständen. So wird auch in der Karte A „Arten und Biotope“ des Landschaftsprogramms für das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen ein Biotopkomplex von sehr hoher Bedeutung mit Altbaumbeständen im Siedlungsbereich dargestellt. Zudem hat das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Biotopvernetzung.

Der Plan 2 „Erholung und Naturerleben“ umfasst für den Planbereich ein Symbol für eine örtliche Maßnahme, die auf eine Ergänzung von Wegeverbindungen zur kleinflächigen innerörtlichen Erschließung abzielt. So sollen für den Bereich „Kniggeweg/Oberneulander Heerstraße/Rutenhöfe/Im Holze/Maßolleweg zur Förderung der Erlebbarkeit von Grünstrukturen bestehende Einzelabschnitte zu einer durchgehenden Wegeverbindung ergänzt werden. Die Maßnahme leitet sich aus dem hohen Erlebniswert innerhalb des besiedelten Bereichs in diesem Teil von Oberneuland ab.

Derzeitiger Umweltzustand und 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/Festsetzungen

Schutzgut Biologische Vielfalt und Naturhaushalt, Biotope

Für die aktuelle Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung gibt das Landschaftsprogramm eine Nutzung mit Gebäuden und befestigter Fläche an. In der Gesamtbewertung wird dies durch WE (Einzel- und Doppelhausbebauung, freistehend) präzisiert.

Am 10. März 2022 wurde eine Biotoptypenkartierung in dem Plangebiet vorgenommen (vergleiche Dipl. Geogr. Karin Hobrecht – Vegetationskunde: Biotoptypen im Plangebiet Jürgenspark, Dokumentation der Untersuchungen 2022). Für die Kartierung wurde der aktuelle Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Bremen 2020) verwendet. Grundlage für die Bewertung der Biotope ist die von der Obersten Naturschutzbehörde Bremens herausgegebene Biotopwertliste (Biotopwertliste 2014). Die Nomenklatur der aufgeführten Arten richtet sich nach GARVE (2004). Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend zusammengefasst und grafisch dargestellt:

Offenbodenbiotope

DOZ (Sonstiger Offenbodenbereich) 14 386 m²/40 Prozent

Knapp 41 Prozent der Gesamtfläche des Plangebietes wurden in jüngster Zeit geerntet und als Wiesen neu eingesät, sodass weitgehend rohe Böden anstehen. Punktuell sind noch Reste des vorherigen Bewuchses, wie zum Beispiel Brombeerrzweige zu erkennen. Die Offenbodenbereiche sind naturschutzfachlich von sehr geringem Wert (WE 1). Gefährdete oder besonders geschützte Farn- oder Blütenpflanzen konnten im Gebiet zur Zeit der Kartierung nicht nachgewiesen werden.

Die Offenbodenbereiche, die nicht von der Bebauung betroffen sind, können langfristig durch die Anlage von Strauchpflanzun-

gen und naturnahen Rasen- und Wiesenflächen zu stabilen Böden entwickelt werden. Zudem ist auf diesen Flächen insbesondere im Südosten des Gebietes die Anpflanzung von neuen Bäumen möglich.

Grünanlagen

HEB (Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs) 1 809 m²/5 Prozent

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der Zuwegung (zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Einfahrtsbereich) bestehen sehr alte Rot- und Blut-Buchen, Stiel-Eichen sowie ein Spitz-Ahorn. Einzelne dieser Uraltbäume weisen einen Brusthöhendurchmesser von > 1m auf und sind aus naturschutzfachlicher Sicht von hohem Wert (WE 4).

Im westlichen Teil befinden sich auf den Lichtungen und Freiflächen ebenfalls Einzelbäume. Es handelt sich hier hauptsächlich um Hängebirken (WE 3) sowie eine ältere Esskastanie (WE 4). Birken sind nach Bremer Baumschutzverordnung nicht geschützt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet abgestorbene Bäume, die im Rahmen der Biotopkartierung nicht mehr dargestellt wurden, aber Gegenstand der Baumgutachten waren.



Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet mit Legende (Verfasserin: Karin Hobrecht Vegetationskunde, April 2022)

Plangebiet "Jürgenspark" Biotoptypen 2022

Grünanlagen

-  SXG - Stillgewässer in Grünanlage
-  PAW - Parkwald
-  HEB - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches

Offenbodenbiotope

-  DOZ - sonstiger Offenbodenbereich

Gebäude und befestigte Fläche

-  OVW - Weg
-  OEV - Altes Villengebiet
-  OX - Baustelle

Zur Überprüfung der Verkehrssicherheit (Stand- und Bruchssicherheit) der Bäume wurde im Rahmen eines Baumgutachtens in der Prüfstufe 1 eine fachlich qualifizierte Sichtkontrolle durchgeführt (vergleiche Frank Wolf: Gutachten zur Einschätzung der Vitalität und Verkehrssicherheit von 238 Bäumen für das Bauvorhaben Jürgens Park 12. Juli 2021). Diese fand in den Kalenderwochen 25 bis 27/2021 statt. Die Bäume wurden visuell vom Boden aus kontrolliert und sich Informationen zum Standort/Baumumfeld verschafft. Das Ergebnis der Sichtkontrolle wurde in drei Kategorien eingeteilt:

- Kategorie „GRÜN“: Verkehrssicherheit mit aufgeführten Maßnahmen herstellbar.
- Kategorie „GELB“: Messtechnische Untersuchung erforderlich. (Prüfstufe 2)
- Kategorie „ROT“: Bäume nicht verkehrssicher mit irreversiblen Schädigungen.

Die Auswertung der Prüfstufe 1 ergab einen Umfang von 35 Bäumen (15 Prozent) in der Kategorie „GELB“. Eine abschließende Beurteilung durch eine reine Sichtkontrolle ist nicht möglich. Im Rahmen der Prüfstufe 2 müssen zum Beispiel Restwandstärken mittels Resistographie an Höhlungen oder Zugversuche/Lastanalysen an schrägstehenden Bäumen vorgenommen werden, um eine fachlich qualifizierte, respektive fundierte Einschätzung zur Verkehrssicherheit (Stand- und Bruchssicherheit) treffen zu können.

Die Kategorie „GRÜN“ umfasst 148 Bäume (62 Prozent). Bei diesen Bäumen ist die Verkehrssicherheit durch entsprechende Baumpflege- und/oder Sicherungs-Maßnahmen wieder herstellbar. Aufgrund des hohen Anteils an Alt-Bäumen und des Pflege-rückstandes sind an fast allen Bäumen Totholzentfernungen und Kronenpflege angezeigt. Die Maßnahmen sind zunächst tendenziell zu sehen, eine Anpassung zum Beispiel nach eingehenden Untersuchungen (Prüfstufe 2) sind sehr wahrscheinlich.

Auch bei Kategorie „ROT“ handelt es sich um eine vorläufige Zusammenfassung, da die Prüfstufe 2 zwar Aufschluss über abgestorbenen Bäume oder irreversible Schädigungen geben kann, die Bäume aber aus artenschutzrechtlichen Aspekten wertvolle Habitat-Bäume für diverse geschützte Arten bilden können. In der Kategorie „ROT“ befinden sich zunächst 55 Bäume (23 Prozent). Diese sind derart stark und irreversibel bezüglich der Vitalität, beziehungsweise insbesondere der Verkehrssicherheit

geschädigt, dass ein Verbleib im Bestand nicht oder nur bedingt möglich ist. Von den 55 Bäumen sind 49 bereits abgestorben beziehungsweise abgängig. Die übrigen sechs Bäume weisen zwar eine moderate Vitalität auf, die Verkehrssicherheitsmängel sind allerdings gravierend.

Die folgende Abbildung zeigt entsprechend der oben genannten Kategorien die Bäume im Plangebiet.

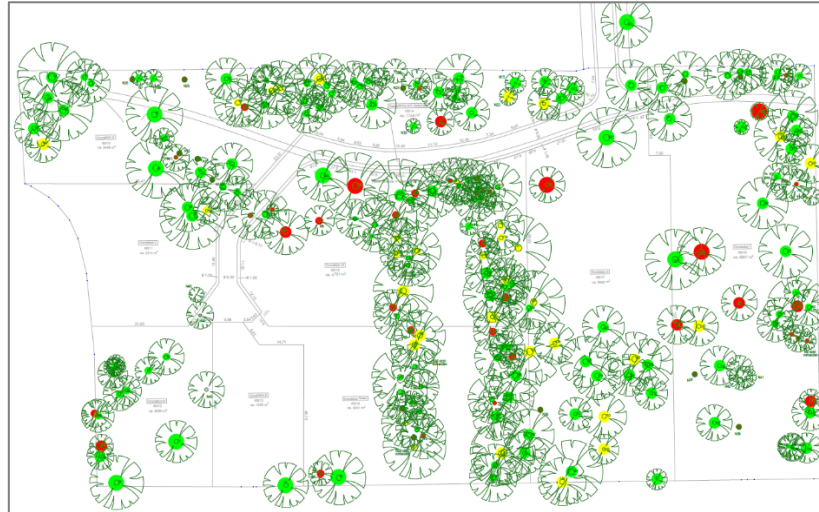


Abbildung 4: Baumbestand im Plangebiet (Verfasser: Frank Wolf, Juli 2021)

Bei 62 Prozent der Bäume (Grüne Markierung) ist die Verkehrssicherheit durch Baumpflege und/oder Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten. 15 Prozent (Gelbe Markierungen) benötigen eine zweite Prüfstufe für eine endgültige Beurteilung. Die restlichen 23 Prozent (Rote Markierungen) sind bereits abgestorben beziehungsweise abgängig oder weisen gravierende Mängel in Bezug auf die Verkehrssicherung auf.

Auch Bäume aus der Gelben und Roten Kategorie bilden zumindest teilweise Lebensräume für Vögel, Fledermäuse, Käfer et cetera. Hier ist bei Beseitigung von abgestorbenen Bäumen oder Fällung vor jeder Maßnahme zunächst zu prüfen, ob die Beseitigung insbesondere dem Artenschutz (vor allem Eremit, Fledermäuse) widerspricht und eine Erhaltung von Totholz beziehungsweise wenig vitalen Bäumen verkehrssicher möglich ist. Vor der Beseitigung von einzelnen Bäumen ist der Bestand auf Besiedelung zu prüfen. Beim Beseitigen von Höhlen sind Nistkästen im Gebiet anzubieten.

Des Weiteren ist während der Bauzeit auf den nötigen Baumschutz zu achten.

Insgesamt ist die Entnahme von Bäumen einerseits aufgrund der Bebauung und andererseits aufgrund des Bestandszustands und der notwendigen Verkehrssicherungspflichten notwendig und entsprechend zu kompensieren beziehungsweise im Wald nach Bremischem Waldgesetz durch waldbauliche Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Waldes durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Errichtung der Erschließungsstraße auf möglichst baumfreien Flächen des Plangebietes wird auf der Ebene des Bebauungsplanes weitgehend Rücksicht auf den Baumbestand des Plangebietes genommen.

PAW (Parkwald) 15 778 m²/44 Prozent

Bei den oben beschriebenen Baumbeständen sind die zusammenhängenden Altbaumbestände insbesondere im Zentrum des Plangebietes hervorzuheben. Diese sind im Rahmen der Biotoptypenkartierung als „Parkwald“, dominiert von Stiel-Eichen und Rot-Buchen, aufgenommen worden. Vereinzelt eingestreut kommen darüber hinaus Blut-Buchen, Hainbuchen, Spitz- und Berg-Ahorn, Hängebirken sowie lokal Erlen, Linden, Eschen, Eiben, Fichten und Kastanien vor. Die Bäume sind sehr alt und erfüllen fast ausnahmslos (Ausnahme: Birken, Kiefern) die Kriterien für den Baumschutz gemäß der Bremer Baumschutzverordnung. Aufgrund des hohen Alters der Gehölze findet man einige bereits abgestorbene beziehungsweise stark geschädigte Bäume vor. Der Totholzanteil kann insgesamt als sehr hoch eingestuft werden.

In der Krautschicht kommt vereinzelt Efeu und die ubiquitäre Silber-Goldnessel vor. Abgesehen davon war die Strauch- und Krautschicht zur Zeit der Kartierung nur sehr fragmentarisch ausgeprägt. Dies begründet sich durch den sehr frühen Kartierzeitraum und die teilweise neu erfolgten Ansaaten auf den freien Flächen. Anfang März wären in der Krautschicht allenfalls Frühjahrsgeophyten zu erwarten. Diese konnten im Plangebiet jedoch nicht nachgewiesen werden. Derzeit finden sich einzelne kleine Rhododendren und vereinzelt kleine *Ilex aquifolium* (Stechpalme) – Gruppen vor.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Parkwald mit seinen sehr alten Bäumen von hohem Wert (WE 4). Lediglich ein kleiner Bestand auf einer Insel der Teichanlage wurde aufgrund der Artenzusammensetzung mit der Wertstufe 3 (von mittlerem Wert) bewertet. Gemäß Feststellung der Unteren Waldbehörde ist der zentral gelegene Parkwaldbestand als „Wald“ im Sinne von § 2 Absatz 1 Bundeswaldgesetzes (BWaldG)) einzustufen.



Abbildung 5: Abgrenzung und nachrichtliche Übernahme des zentralen Parkwaldes in den Bebauungsplans 2546 als Wald im Sinne des BWaldG (grün umrandete Flächen)

Im Überblick von Biotoptypenkartierung und der Einschätzung zum Parkwald fällt auf, dass ein Großteil der abgestorbenen Bäume Stiel-Eichen mit einem erheblichen Stammumfang (>190 cm) sind (35 von 55 Bäumen). Das spricht für die durch ausgebliebene Pflege zunehmende Verschattung im Bestand, die zum Vitalitätsverlust von Eichen führt. Eine weitere Ursache für die Baumschäden könnten auch in der Vergangenheit liegende Grundwasserabsenkungen im Umfeld des Plangebietes gewesen sein.

SXG (Stillgewässer in Grünanlage) 996 m²/3 Prozent

Am Ostrand des Plangebietes befindet sich eine Teichanlage mit zwei kleinen Inseln. Die nördliche Insel ist mit Rhododendren und einer Buche und die südliche von einer Silberweide bewachsen. Das Gewässer ist bis auf einzelne Abschnitte am Westufer von Bäumen (insbesondere Erlen, Birken und Rot-Buchen) gesäumt und entsprechend stark beschattet. Entsprechend stark ist auch der Laubeinfall in das Gewässer. Die Ufer sind recht steil ausgebildet. Stellenweise befinden sich noch alte, verrottete Stegreste entlang der Uferlinie. Hinweise auf eine uferbegleitende Röhricht-Riedvegetation bestehen nicht.

Zurzeit der Biotoptypenkartierung wurde das Gewässer als Stillgewässer einer Grünanlage eingeschätzt und hat damit eine sehr geringe Wertigkeit (WE 1).

Gebäude und befestigte Wege (2 630 m²/7 Prozent)

OEV (Altes Villengebiet) 386 m²

Auf dem Gelände befindet sich im Nordosten eine größere Villa sowie ein sehr viel älterer, historischer Säulen-Pavillon, der inmitten des Parkwaldes an der Südgrenze des Plangebietes steht.

OVW (Weg) 892 m²

Entlang der alten Wegeverbindung „Barlachweg“ wurde im Gebiet ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fahrweg mit Erde befestigt.

OX (Baustelle) 1 352 m²

Die Zuwegung verläuft über ein schmales Grundstück an der Straße „Im Holze“. Hier wurde eine Baustraße provisorisch aufgeschüttet.

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung ist vor allem die Erhaltung des Baumbestandes als Wald oder auch als Baumgruppen zentral für eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes mit der geplanten Wohnbebauung. Neben der Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes und der daran gebundenen Vielfalt der Fauna ist auch die Entwicklung der aktuell eher weniger ausgeprägten Standorte für Wiesen, der durch Verlandung beeinträchtigte Teich und das für die Erschließung bereits von Bausubstanz befreite Grundstück Zielsetzung der Grünordnungsplanung für das Plangebiet.

Wie auch an anderen Standorten in Oberneuland sollte hier eine Entwicklung des Baumbestandes insgesamt darauf zielen, dass die Eiche als wichtiger Baum für den Lebensraum des Eremiten erhalten und gefördert wird. Damit wäre ein lichter Waldbestand aus Eichen ein wesentliches Bewirtschaftungsziel für den Parkwald.

Die geplante Erschließung und Bebauung sind mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes zu planen.

Eingriffsregelung

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB 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.

Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan 745, sodass die Regelungen gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3, Satz 6 BauGB beachtlich sind. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der bisher geltende Bebauungsplan 745, der durch den vorliegenden Bebauungsplan 2546 außer Kraft treten wird, setzt für das gesamte Plangebiet ein Reines Wohngebiet gemäß BauNVO 1968 fest. Ausgenommen hiervon ist eine am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer GRZ 0,2 festgesetzt (vergleiche nachfolgende Abbildung).

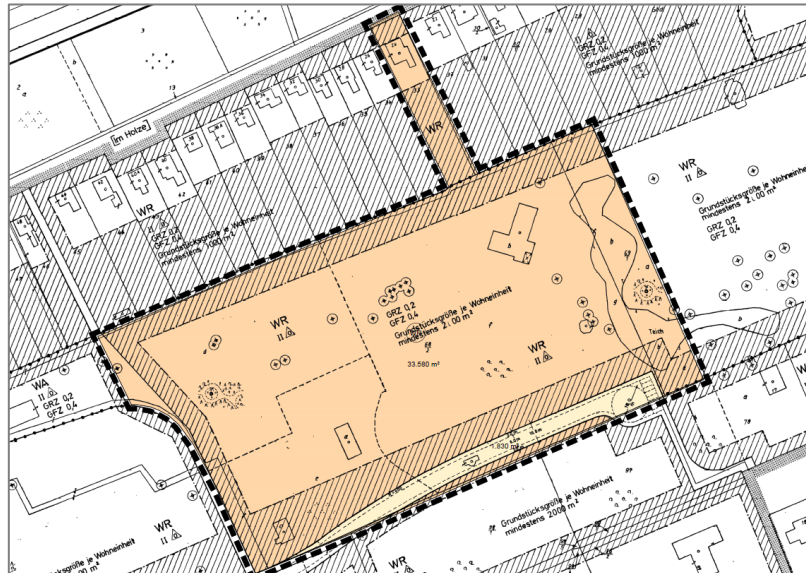


Abbildung 6: Festsetzungen Bebauungsplan 745 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 2546 (zum besseren Verständnis nachträglich koloriert)

Die Flächenbilanzierung für die Bebauungspläne 745 und 2546 stellt sich wie folgt dar:

Bestandssituation

Nutzungen B-Plan 745	Fläche	GRZ 0,2	GRZ 2 = 10 % des Baugrundstücks für Carports/Garagen *	Zulässige Überbauung
Reines Wohngebiet	33 580 m ²	6 716 m ²	33 580 m ² * 0,1 = 3 358 m ²	10 074 m ²
Private Verkehrsfläche	1 830 m ²	1 830 m ²		1 830 m ²
Gesamt	35 410 m²			11 904 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz zulässige Baumöglichkeiten nach bisherigem Baurecht (BauNVO 1968)

* Gemäß BauNVO 1968 gibt es keine flächenmäßigen Beschränkungen für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen. Für Carports und Garagen gilt, dass diese maximal 10 vom Hundert der Fläche des Baugrundstücks einnehmen dürfen.

Planungssituation

Nutzungen B-Plan 2546	Fläche	GRZ 0,2	Überschreitung GRZ für Stellplätze, Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen um max. 40%	Zulässige Überbauung
Reines Wohngebiet	32 856 m ²	6 571 m ²	2 629 m ²	9 200 m ²
Private Grünfläche	610 m ²			0
Private Verkehrsfläche	2 545 m ²	2.545		2 545 m ²
Gesamt	35 410 m²			11 745 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz nach Bebauungsplan 2546 (BauNVO 1990)

Im Ergebnis der Gegenüberstellung der Flächenbilanzierungen nach bisherigem Bauplanungsrecht (Bebauungsplan 745) und nach dem neuen Bauplanungsrecht (Bebauungsplan 2546) ergibt sich eine Differenz von 159 m² geringerer Überbaumöglichkeiten nach neuem Planungsrecht. Dabei ist in die Bilanzierung nicht eingestellt worden, dass es für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen nach bisherigen Planungsrecht entsprechend den Vorgaben der BauNVO 1968 keine flächenmäßigen Beschränkungen gab. Insofern wäre bei einer Umsetzung des Bebauungsplans 745 von einer größeren Überbauung auszugehen als in die Bilanzierung eingestellt worden ist.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2546 planungsrechtlich keine weitere Flächenversiegelung und damit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft als nach bestehenden Planungsrecht ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Gleichwohl werden im Bebauungsplan auf Grundlage des Grünordnungsplans Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überobligatorisch beziehungsweise freiwillig aufgenommen.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Artenschutz

Zur Erfassung der Tierwelt sind faunistische Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Eremiten-Käfer durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden im Grünordnungsplan und nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Bezüglich des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BNatSchG einschlägig. Verboten sind hiernach die

- Tötung von besonders geschützten Arten (Tötungsverbot)
- Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während bestimmter Schutzzeiten (Störungsverbot)
- Beschädigung geschützter Lebensstätten von besonders geschützten Arten (Beschädigungsverbot)
- Beschädigung besonders geschützter Pflanzen und ihrer Standorte.

Neben der vorliegenden Biotopausstattung sind für den Planbereich die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf den Eremiten-Käfer, Fledermäuse und Vögel maßgebend.

Eremit-Käfer

Bereits im Jahre 2009 wurden aufgrund von Hinweisen auf das Vorkommen des Eremiten-Käfers (*Osmoderma eremita*; „Juchtenkäfer“) im Plangebiet ein käferkundliches Gutachten durch den Gutachter Axel Bellmann erstellt. Der Eremit wird als prioritäre Art nach der Europäischen FFH-Richtlinie (Anhang II, IV) eingestuft und hat somit den höchsten Schutzstatus in Europa. In Deutschland ist die Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt und wird in der Roten Liste Deutschland als „stark gefährdet“ (RL 2) geführt. Der Käfer ist bis zu 4 cm groß, gehört zur Familie der Blatthornkäfer und ist in weiten Teilen Europas verbreitet. Hinsichtlich der Baumart ist der Eremit nicht besonders anspruchsvoll. Es werden alle Laubbaumarten besiedelt, die ein ausreichendes Dickenwachstum (mindestens 70 bis 80 cm Durchmesser) sowie die Entwicklung großer Mulmkörper aufweisen. Seine engerlingartigen Larven benötigen für ihre Entwicklung im Baummulm bis zu vier Jahre. Im Weser-Ems-Gebiet wurden als Brutbaum überwiegend Eiche und Buche ermittelt, aber es wurden auch Populationen in Apfel, Esche und Linde nachgewiesen. Unter günstigen Bedingungen können Höhlen über zahlreiche Generationen genutzt werden (ausgeprägte Brutorttreue). Besiedelt werden ausschließlich stehende Stämme, die in der Regel zum Zeitpunkt der Besiedlung noch leben. Aufgrund der Präferenz für sonnenexponierte Standorte wird der Eremit unter anderem aus offenen und halboffenen Biotopen gemeldet. Daher zählen lichte Alleen und Parkanlagen zu den bevorzugten Lebensräumen.

Am 28. Oktober und am 1. November 2021 fanden erneute Begehungen zur Untersuchung des Eremit-Käfers im Plangebiet durch Herrn Bellmann statt (vergleiche Axel Bellmann: Käferkundliche Gutachten: Erste Stellungnahme zur Untersuchung des Eremit-Käfers (*Osmoderma eremita*) im Jürgenspark in Bremen Oberneuland; Bremen, Stand: November 2021.) Bei der Begehung am 28. Oktober 2021 wurden im näheren Umkreis des Bebauungsgebietes zwei Bäume mit Eremitenspuren entdeckt. Diese mutmaßlichen Brutbäume besitzen jedoch keine große Bedeutung für den Erhalt des Eremiten im Plangebiet.

Im Sommer 2022 erfolgten fünf neue Begehungen des Plangebietes zur erneuten Überprüfung der Eremitenvorkommen. Bei den Untersuchungen wurde der relevante Baumbestand hinsichtlich möglicher Höhlungen in den Bäumen, die für eine Besiedlung in Frage kommen, geprüft. Am Fuß der Bäume wurde nach Kotpartikeln oder Käferresten gesucht. Die Bäume wurden zudem auch hinsichtlich des Geruchs des Eremiten-Käfer geprüft. Zudem wurde geschaut, ob ein Imago des Eremiten an Höhleneingängen zu sehen war (vergleiche Axel Bellmann – Käferkundliche Gutachten; Untersuchung des Eremit-Käfers (*Osmoderma eremita*) im Jürgenspark in Bremen Oberneuland in 2022.)

Bei den Untersuchungen konnten an den Geländetagen insgesamt 17 Brutbäume des Eremiten nachgewiesen werden (vergleiche Planzeichnung Bebauungsplan). An 19 weiteren Bäumen wurden größere und kleinere Höhlungen festgestellt, direkte Besiedlungsspuren des Eremiten konnten an diesen Bäumen jedoch nicht gefunden werden. Diese Bäume wurden als potenzielle Brutbäume eingestuft, da eine Besiedlung durch den Eremiten nicht ausgeschlossen werden kann. Lebende Tiere wurden nicht gesehen, allerdings war am 20. Juli 2022 am Brutbaum Nummer 5 der Pheromonduft eines Eremiten-Männchens zu riechen (vergleiche Abbildung 7).

Sehr viele der festgestellten Brutbäume und potenziellen Brutbäume sind abgestorben oder stark anbrüchig. Bei einer zukünftigen Bebauung treten hier große Probleme mit der Verkehrssicherung dieser Bäume auf, die zum großen Teil erhalten werden sollten. Der überwiegende Teil an Brutbäumen und Potenzialbäumen liegt im zentralen Bereich des Waldes. Kein Brutbaum liegt innerhalb eines Baufelds, sodass die Brutbäume mit der Planung grundsätzlich erhalten werden können. Auch die Potenzialbäume liegen, ausgenommen des Baumes Nummer 7 (vergleiche Abbildung 7), außerhalb der Baufelder.

Wie stabil die Gesamtpopulation des Eremiten im Jürgenspark genau ist, kann aufgrund der versteckten Lebensweise und der sicherlich noch nicht vollständig erfassten Brutbäume nur geschätzt werden. Da der Großteil der Brutbäume und der potenziellen Brutbäume abgestorben oder abgängig ist, wird die Population sicherlich bei einem Entfernen dieser Bäume sehr stark beeinträchtigt. Momentan handelt es sich noch um eine recht gesicherte Population, die durch eine Entnahme der genannten Bäume sehr stark zurückgehen würde. Um dem entgegenzuwirken, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin vereinbart, die außerhalb der Baufelder bestehenden Brutbäume und potenziellen Brutbäume zu erhalten. Sollte ein Baum aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen, sind die Baumstämme an anderer Stelle des Grundstücks innerhalb des Plangebietes abzulegen.

Im Bebauungsplan 2546 sind die bisher bekannten Brutbäume des Eremiten in der Planzeichnung dargestellt worden. Da alle Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, können Konflikte mit der zukünftigen Bebauung vermieden werden. Insofern können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Mit der Verpflichtung im Plangebiet neue Eichen anzupflanzen und die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten, zielt die Planung auch darauf ab, den Lebensraum des Eremiten für seine Fortentwicklung zu sichern und zu stärken.

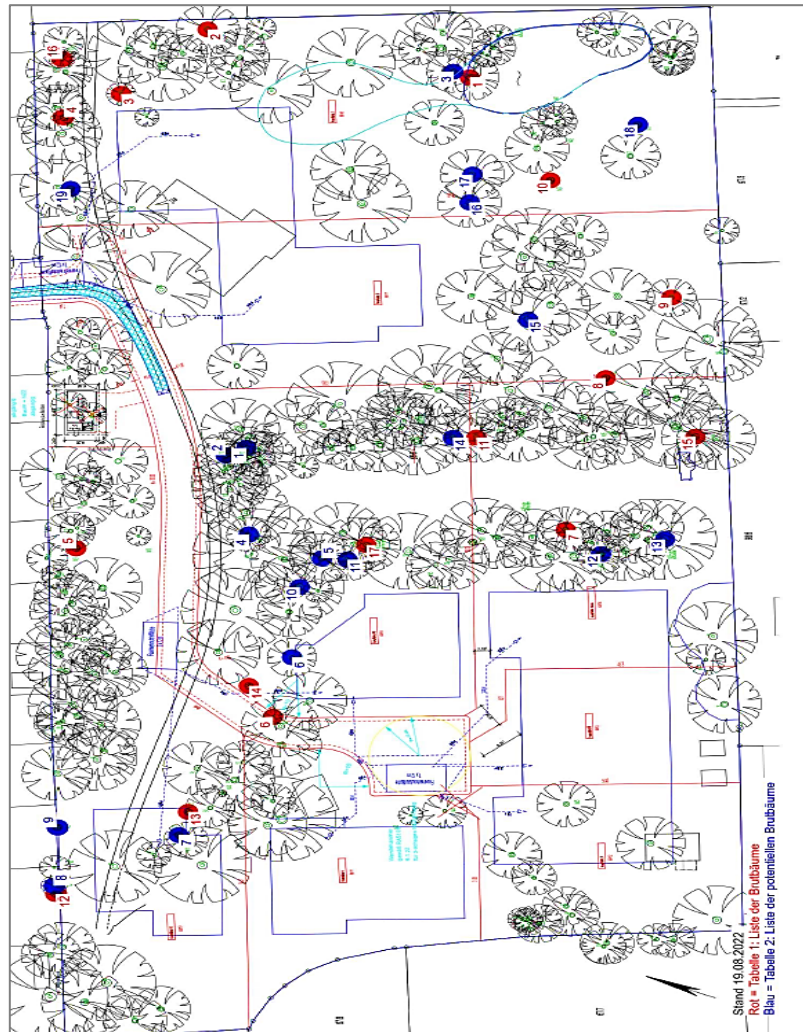


Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Eremiten: Brutbäume in Rot, potenzielle Brutbäume in blau

Fledermäuse

Im Zeitraum Juli bis September 2021 wurden die Fledermausbestände im Plangebiet durch Detektorbegehungen und automatische Dauererfassungssysteme durch das Gutachterbüro erfasst (vergleiche Dipl.-Biol. Lothar Bach: Fachbeitrag Fledermäuse – Bebauungsplan „Im Holze 24a, Bremen, OT Oberneuland, Bremen, Stand: Oktober 2021 und Nachtrag zum Fachbeitrag Fledermäuse – Bebauungsplan „Im Holze 24a, Bremen, OT Oberneuland; Bremen, Stand: Oktober 2021).

Es konnten die Arten Abendsegler, Kleiabendsegler, Breitflügel, Rauwerg-, Mücken- und Wasserfledermaus sowie die Artengruppen Bartfledermaus und Langohr festgestellt werden. Des Weiteren ließen sich durch Fang das Braune Langohr und die Kleine Bartfledermaus nachweisen. Zudem konnte mit dem Fang für alle Arten, mit Ausnahme der Breitflügelfledermaus, bestätigt werden, dass sie sich im Gebiet oder in der Nähe reproduzieren. Im Jahr 2009 wurde bei früheren Untersuchungen durch das Gutachterbüro Meyer und Rahmel zusätzlich noch die Große Bartfledermaus gefangen.

In den beiden Untersuchungsjahren zusammen genommen konnten in etlichen Bäumen des Plangebietes Sommerquartiere des Großen Abendseglers, des Langohrs, der Wasser- und Bartfledermaus gefunden werden, zudem Balzquartiere des Großen Abendseglers und der Rauhautfledermaus. Die betreffenden Bäume

fanden sich vornehmlich am nördlichen Rand des Plangebietes und im zentralen Gehölz des Parkwalds. Hinzu kamen einige Balzreviere der Zwergfledermaus.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde als Jagdgebiet hoher Bedeutung eingeschätzt, sodass mit Beeinträchtigungen infolge der Bebauung zu rechnen ist. Dies betrifft insbesondere das zentrale Gehölz. So wäre es ein schwerwiegender Eingriff in das Jagdgebiet hoher Bedeutung, wenn der bisherige Waldcharakter, besonders im zentralen Gehölz, durch Bebauung deutlich verändert werden würde. Neben dem Jagdgebietsverlust kommt es zu diversem Quartiersverlust durch die Bebauung sowie durch nachfolgende Verkehrssicherungsmaßnahmen (Bach 2021).

Diese Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermindern, sonst sind sie auszugleichen. Es sind unter anderem Maßnahmen notwendig,

- die die Entnahme oder das Beschneiden der Bäume auf ein Mindestmaß beschränken, Vermeidung des Waldverlustes. Baumfällungen nur nach Höhlenkontrolle möglichst im Oktober;
- je gefällttem Höhlenbaum Ausgleich über drei Nistkästen plus ein Nistkasten für Brutvögel; Kontrolle der Nistkästen.
- Ersatzquartiere sowohl an den neugebauten Häusern (siehe Baubuch Fledermäuse, Dietz&Weber 20007 oder Greil 2018), aber auch in Form von neuen Höhlenquartieren schaffen (siehe oben);
- gestalterische Maßnahmen in Bezug auf die Beleuchtung der Bebauung oder Renaturierung des Teiches, naturnahe Gestaltung mit Wiesen und Blühflächen. Gründächer für Carports und
- Vermeidung von zum Beispiel nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf bestimmte Freiflächen im Plangebiet sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von Baumbeständen und der Vorgabe eine Außenbeleuchtung nur mit insektenfreundlichen Lampen werden im Bebauungsplan Regelungen zum Schutz der Fledermauspopulationen getroffen.

Baumhöhlen-, Nest- und horstbrütende Vögel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Biologische Station Osterholz-Scharmbeck (BIOS) das Vorkommen von Brutvögeln im Plangebiet untersucht (vergleiche BIOS Osterholz-Scharmbeck: Bestandserfassung der Brutvögel 2018 im Bereich der geplanten Wohnbebauung „Jürgenspark“, Bremen Oberneuland; Stand: Oktober 2021). Bereits im Jahr 2009 wurde eine Bestandserfassung der Brutvögel durchgeführt, die vorrangig Brutvorkommen störepfindlicher und auf Altholzbestände angewiesener Vogelarten betraf, da insbesondere für dieses Artenspektrum in mehr oder weniger großem Umfang Lebensraumveränderungen zu erwarten sind.

Die Untersuchung der Brutvogelgemeinschaft durch die BIOS erfolgte als flächendeckende quantitative Erfassung der Zusammensetzung, Verteilung und Häufigkeitsverhältnisse der gesamten Brutvogelgemeinschaft an acht Terminen von April bis Juni 2018. Zeitspanne und Termine für die Kartierung des relevanten

Artenspektrums wurden so gewählt, dass der Höhepunkt der Gesangs- und Balzaktivität erreicht war und die Mehrzahl der Paare brütete oder ein Revier besetzte. Dadurch konnte die Erfassung von Durchzüglern weitgehend vermieden beziehungsweise die Erfassung von spät eintreffenden Arten ermöglicht werden.

Im Untersuchungsgebiet konnten im Erfassungszeitraum insgesamt 17 Vogelarten mit 57 Brutpaaren beziehungsweise Brutrevieren festgestellt werden. Zusätzlich traten Mäusebussard, Elster, Dohle und Rabenkrähe in der Brutperiode als Nahrungsgäste auf. Für diese Arten sind benachbarte Brutvorkommen anzunehmen, deren Nahrungsreviere übergreifend bis in das Untersuchungsgebiet reichen. Weitere Hohltauben- und Singdrossel- sowie Grauschnäpperbrutreviere lagen unmittelbar benachbart. Diese Reviere überschnitten sich mit mehr oder weniger großen Teilflächen des Untersuchungsgebiets. Einzelne Individuen der zugehörigen Brutpaare traten nahezu regelmäßig als Nahrungsgäste oder bei der Revierabgrenzung im Untersuchungsgebiet auf.

Die beiden häufigsten Brutvogelarten sind Ringeltaube und Rotkehlchen, beides Arten, die in Siedlungsgebieten häufig anzutreffen sind. Höhlen- beziehungsweise Halbhöhlenbrüter nehmen mit 19 Brutpaaren einen Anteil von 33 Prozent ein. Zu den typischen Waldarten, die mit hoher Stetigkeit und Siedlungsdichte in den Bremer Parks auftreten, gehören die zwei im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Spechtarten Grünspecht und Buntspecht sowie die Hohltaube. Waldarten, insbesondere Großvogelarten und Spechte, die als Standvögel auch im Winter auf ein ausreichendes Nahrungsangebot angewiesen sind, kommen nur vor, weil sich benachbart im Stadtteil Oberneuland weitere Parkflächen mit altem Baumbestand anschließen.

Die folgende Tabelle gibt das Ergebnis der avifaunistischen Bestandsaufnahme wieder:

		Status im UG		Gefährdung Rote Listen			Schutz	
Artname	wissenschaftlicher Artname	2018	2009	NDS 2015	T-O	D 2020	§7 BNat SchG	EU-VSR Anhang I
NICHT-SINGVÖGEL								
Stockente	Anas platyrhynchos	-	1					
Mäusebussard	Buteo buteo	NG	NG				§*	
Hohltaube	Columba oenas	1 (+1)	3					
Ringeltaube	Columba palumbus	8	6					
Waldkauz	Strix aluco	-	1	V	V		§	
Grünspecht	Picus viridis	1	NG				§	
Buntspecht	Dendrocopos major	2	4					
Mittelspecht	Dendrocopos medius	-	NG				§	X
Kleinspecht	Dryobates minor	-	(X)	V	V	3		
SINGVÖGEL								
Elster	Pica pica	NG	-					
Eichelhäher	Garrulus glandarius	1	1					
Dohle	Coloeus monedula	NG	1					
Rabenkrähe	Corvus corone	NG	1					
Blaumeise	Parus caeruleus	4	4					
Kohlmeise	Parus major	4	2					
Sumpfmeise	Parus palustris	-	1					
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	1					
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	G	3	3			
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	3	2					
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	4	4					
Kleiber	Sitta europaea	2	3					
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	2	3					
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	6	8					
Star	Sturnus vulgaris	3	9	3	3	3		
Amsel	Turdus merula	5	5					
Singdrossel	Turdus philomelos	1 (+3)	2					
Grauschnäpper	Muscicapa striata	(1)	-	3	3	V		
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	9	5					
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	2					
Buchfink	Fringilla coelebs	2	2					
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	1					

Status: 1 = Anzahl Revierpaar; (x) = Brutvogel außerhalb; NG = Nahrungsgast, außerhalb brütend; x = als Gastvogel belegt

Gefährdung: 3 = Bestand gefährdet; V = Vorwarnliste; ohne Angabe = Bestand ungefährdet NDS = Niedersachsen und Bremen, (KRÜGER & NIKOW 2015); T-O = Tiefland-Ost; D = Deutschland, (RYSLAVY u. a. 2020)

Schutz: § = § 7 (2), Nr. 14 BNatSchG: nach Bundesnaturschutzgesetz (2010) streng und besonders geschützte Art; §* = auch nach EG-Artenschutzverordnung streng geschützt; alle übrigen Arten (außer Neozoen) besonders geschützt (§ 7 (2), Nr. 13, BNatSchG)

EU-VSR: X = Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (Arten von gemeinschaftlichem Interesse)

Tabelle 3: Artenliste der Vögel im Plangebiet des Bebauungsplans 2546 (Verfasser: BIOS)

Im Untersuchungsgebiet konnte der Mäusebussard während der Brutzeit regelmäßig bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Daraus ist abzuleiten, dass der Brutplatz in nächster Nähe liegt. Wichtige Nahrungshabitate dieses Paares liegen sehr wahrscheinlich benachbart zum Siedlungsrand im Bereich der Oberneulander Feldmark.

Der 2009 im Gebiet festgestellte Waldkauz konnte 2018 nicht mehr nachgewiesen werden. Er wurde bei der Nachtkontrolle aus weiter Entfernung rufend vernommen, eine Reaktion auf den Einsatz der Klangattrappe blieb jedoch aus.

Von den drei 2009 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen spezialisierten Spechtarten konnte lediglich der landesweit bestandsgefährdete Grünspecht mit einem Revier festgestellt werden. Dem Grünspecht kommt eine besondere Bedeutung als Höhlenerbauer für Hohltaube und Dohle zu. Balzrufe der Hohltaube sind ebenfalls bereits im Februar zu hören. Ihre Legeperiode beginnt im März.

Für die Brutvorkommen nur lokal verbreiteter, planungsbezogen empfindlicher Singvogelarten sind die geringsten Störempfindlichkeiten anzunehmen. Für alle Arten sind auch Bruten in Nistkästen in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauungen bekannt.

Im Ergebnis der Brutvogeluntersuchung ist festzustellen, dass die relativ kleine ehemalige Parkfläche „Jürgenspark“ noch relativ artenreich besiedelt ist. Höhlenbrüter machten in 2018 die Hälfte der Brutvögel aus. Im Gegensatz zu 2009, wo Hohltaube, Buntspecht, Zaunkönig, Rotkehlchen und Star mit überdurchschnittlich hohen Siedlungsdichten festgestellt wurden, galt dies 2018 nur noch für das Rotkehlchen. Hervorzuheben sind die Vorkommen der störepfindlichen Arten Mäusebussard und Hohltaube, des spezialisierten Grünspechts sowie der walddtypischen, nur lokal verbreiteten Singvogelart Kleiber.

Eine Einstufung des Vogellebensraumes für die nachfolgende Planung ergibt aufgrund des Brutvorkommens einer gefährdeten Vogelart (Star) und der mittleren Artenzahl vor allem höhlenbrütender Waldarten eine mittlere Bedeutung.

Als wertbestimmende Strukturen sind die höhlen- und nahrungsreichen Altholzbestände hervorzuheben, die im Komplex des Oberneulander Parks bedeutende Lebensräume für walddtypische spezialisierte Vogelarten bieten. Empfindlichkeiten ergeben sich dementsprechend im Umfang der Verringerung des alten Baumbestandes, vor allem aber der Beseitigung des Totholzes im Zuge von Erschließung und Verkehrssicherung. Der Grünspecht wird davon allerdings nahrungsökologisch als „Bodenspecht“ voraussichtlich weniger stark betroffen sein. Für die nicht gefährdeten Arten Buntspecht, Kleiber und Gartenbaumläufer stellt es aber eine Reduzierung des Lebensraumes dar.

Als Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Avifauna werden genannt:

- Vermeidung von Versiegelung, Begrenzung gärtnerischer Flächen, vielfältige Stauden, Strauch und Baumstrukturen erhalten beziehungsweise herstellen. Keine Verwendung von Bioziden bei der gärtnerischen Pflege.
- Vermeidung von Fallenwirkung großer Glasscheiben bei der Bebauung (vor allem für Spechte)
- Versickerung des anfallenden Regenwassers vor allem im Altbaumbestand zur Erhaltung der Standsicherheit der Bäume
- Der zentrale Parkwald sollte möglichst ungestört bleiben (Fluchtdistanzen zum Beispiel bei der Hohltaube von 100 m beachten), entwickeln von schützenden Waldrändern im Traufbereich der Waldbäume

Bezüglich des mit dem Bebauungsplan 2546 vorbereiteten Eingriffs in den Lebensraum der Brutvögel im Plangebiet kommt die BIOS zum Ergebnis, dass die Planung einer Wohnbebauung mit sieben* Grundstücken im Jürgenspark möglichst schonend für den alten Baumbestand durchgeführt wurde. (* Aus zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geplanten sieben großen Grundstücken sind durch eine neue Aufteilung bei gleichbleibender überbaubarer Grundstücksfläche am Ende des Planverfahrens acht Grundstücke geworden.) Insbesondere der Erhalt der alten Buchen und Eichen in der Mitte des Geländes ist zu begrüßen. Der Lebensraum für Brutvögel, insbesondere störungsempfindliche Arten wie Mäusebussard und Hohltaube, wird aber auf jeden Fall eingeschränkt werden. Es handelt sich hierbei aber nicht um gefährdete Arten, sodass bei Einhaltung von den oben genannten Vermeidungs- beziehungsweise Kompensationsmaßnahmen nicht von einem erheblichen Eingriff in die Population auszugehen ist.

Zur Verbesserung der Lebensgrundlagen für die Avifauna werden im Bebauungsplan entsprechend den Ergebnissen des BIOS-Gutachtens folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von mindestens 20 neuen Eichen sowie von zwei Obstbäumen je Grundstück, 160 m Strauchhecken sowie von Gras- und Staudenfluren, Ansaat von Wildkräutern
- Erhaltung des zentralen Parkwaldes sowie der Altbaumbestände an den Plangebietsrändern
- Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung mit nur insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen (ohne Lichtabstrahlung in den oberen Halbkreis) und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3 000 Kelvin
- Versickerung des Regenwassers
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch eine geringe GRZ, Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Bereiche, die weitgehend außerhalb des Baumbestandes bestehen

Mit den oben genannten Maßnahmen sollen die Eingriffe in den Lebensraum der Vögel reduziert und in Teilen kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Bis auf das Wohnhaus Im Holze 24A und einem Pavillon am südlichen Ende des Parkwaldes bestehen im Plangebiet keine baulichen Anlagen mehr. Eine geringfügige Versiegelung des Bodens erfolgt durch das Pflaster des privaten Abschnitts des Barlachwegs.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 3 m NHN. Ein großer Teil des Gebietes ist gemäß Biotoptypenkartierung durch weite Offenbodenbereiche sowie durch den humosen Oberboden des Parkwaldes geprägt. So weisen im Allgemeinen die natürlichen sandigen Sedimente des Bodens in den oberen Dezimetern bis maximal 1,0 m unter Gelände humose Komponenten auf, die auf Bodenbildungsprozesse zurückzuführen sind (Mutterboden). Im Liegenden lagern überwiegend nicht bindige Mittel- bis Grobsande. Die sandigen Sedimente sind den Sandflächen der Weserniederterrasse zuzuordnen. Die ausgedehnten Ablagerungsflächen wurden nicht oder nur zum Teil vom Hochwasser erreicht und somit nicht oder lokal mit Auelehm überschlickt. Aufgrund der sehr geringen Datendichte kann nur ein Bereich im südöstlichen Gebiet mit einer schluffigen Schicht bis in 3,0 m unter Gelände durch Bohrungen belegt werden. Die Terrassensande reichen bis in eine Tiefe von etwa 25 m unter Gelände, an der Basis können auch kiesige Sedimente anzutreffen sein. Es schließen sich die Lauenburger Schichten an, die im angefragten Gebiet vermutlich überwiegend schluffig-feinsandig ausgeprägt sind. Die Beckensedimente setzten sich bis in etwa 35 m unter Gelände fort, bevor die tonig-schluffigen Einheiten des Tertiär das obere Grundwasserstockwerk in etwa 50 bis 70 m unter Gelände abschließen (Geologisches 3D-Modell).

Die geplanten Nutzungen und Ausweisungen des Bebauungsplanes mit Wohn- und Erschließungsflächen finden überwiegend auf offenen, im Wesentlichen nicht baulich beanspruchten Böden statt, so dass eine Neuversiegelung mit einem Verlust natürlich

gewachsener Böden und der ökologischen Bodenfunktionen sowie einem Funktionsverlust für den Wasserhaushalt hervorgerufen wird. 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.

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die durch Baugrenzen definierten Baufelder sowie durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ werden die Eingriffe in den Boden gegenüber der bisher möglichen Grundstücksausnutzung reduziert. Dennoch sind trotz der getroffenen Festsetzungen und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan 2546 erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Bioklima, Luft

Die Karte D „Klima/Luft“ des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet und seine Umgebung eine günstige bioklimatische Situation dar. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung.

Das Mikroklima im geplanten Wohngebiet und seinem Umfeld ist in großen Teilen unbeeinflusst und durch natürliche Klimafaktoren geprägt. Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch den Parkwald und sonstige vegetationsbestandene Freiflächen bestimmt. Die Grünelemente tragen zu einem ausgeglichenen Temperaturhaushalt bei und wirken sich positiv auf das Stadtklima durch Staubfilterung, Verdunstung und Sauerstofferzeugung aus.

Bei Planungsumsetzung wird das Lokalklima durch die Zunahme versiegelter und aufheizbarer Flächen negativ verändert. Auch die Fällung von Bestandsbäumen wirkt sich hier negativ aus. Die Überbauung führt zu einem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen für die Sauerstoffproduktion und Verschattung (Temperaturreduzierung) sowie verdunstungs- und filterwirksamen Grünvolumen (Luftbefeuchtung).

Die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und sonstigen Vegetationsflächen sowie insbesondere auch die Anpflanzung neuer Eichen, Linden, Obstbäume sowie Hecken wirken der Beeinträchtigung der bioklimatischen Situation entgegen.

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. Anlage- und betriebsbedingt wird von keiner erheblichen Zusatzbelastung ausgegangen.

- b) Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die Bauleitplanung dazu beitragen, unter anderem die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Derzeitiger Umweltzustand und 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/Festsetzungen

Das Landschaftsprogramm Bremen beschreibt zum Thema Landschaftsbild folgende Inhalte: Die Karte E „Landschaftserleben“ des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet und seine Umgebung eine Grünstruktur des Siedlungsbereichs mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft dar. Der Siedlungstyp wird mit WE (Einzel-/Doppelhausbebauung freistehend) angegeben. Zudem wird eine Baustruktur mit einem Baualter bis 1979 mit hohem Identifikationswert (historischer Kontinuität) benannt. Für die Straße „Im Holze“ wird als Landschaftselement „Altbaumreihen/Alleen“ angegeben.

Beeinträchtigungen und Gefährdungen sind in der Karte nicht vermerkt. Bereiche traditioneller Kulturlandschaften beziehungsweise historische Landnutzungsformen, Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen sowie denkmalgeschützte Anlagen sind im Plangebiet und weiteren Umfeld nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Kulturdenkmale sind nicht vorkommend.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet durch den alten Baumbestand mit seinen in Teilen über 200 Jahren alten Eichen und Buchen geprägt, die zum ehemaligen Landschaftspark „Jürgenspark“ gehörten. Aufgrund mangelnder Pflege der Bäume, Freianlagen und Wege sind vom Landschaftspark nur noch die grundlegenden Strukturen, wie zum Beispiel die Blickachse auf den Pavillon im zentralen Parkwaldbereich, die Teichanlage oder die ehemalige Wegeführung des Barlachweges, zu erkennen.

Baulich geprägt wird das Plangebiet durch ein noch bewohntes Haus aus Anfang der 1960er Jahre (Im Holze 24A) sowie durch die Nachbarbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund einer Einzäunung an allen Seiten des Plangebietes ist dieses für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die geplante Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird zu einer erheblichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Während der zentrale Parkwald nördlich und südlich der Erschließungsstraße mit Blickbeziehung zum Pavillon sowie die Altbaumbestände an den Plangebietsrändern bestehen bleiben, werden zukünftig die Offenlandbereiche durch einzelne Wohnhäuser auf großen Grundstücken überbaut werden. Mit der reduzierten baulichen Verdichtung und der Erhaltung des zentralen Parkwaldes sowie der Altbaumbestände an den Rändern des Plangebietes werden die Eingriffe in das bestehende Landschaftsbild jedoch minimiert. Durch eine landschaftsgerechte Gestaltung mit neuen Baumanpflanzungen (Eichen, Obstbäume) und Heckenpflanzungen findet eine Kompensation der Eingriffe statt.

- c) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Absatz 6 Nummer 7c BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Ergebnisse der aktuellen Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen für das Plangebiet ausgewertet worden. Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Schallimmissionen aus Straßen- und Flugverkehr ein. Gleiches gilt für Gewerbelärmimmissionen. Bezüglich des Eisenbahnverkehrs wirken nachts auf das Plangebiet Schallimmissionen von der südlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg ein. Entsprechend der aktuellen Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes liegt das Plangebiet nachts vollständig in einem Lärmpegelbereich $LNIGHT > 45$ und ≤ 50 dB(A), sodass zwar die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Reine Wohngebiete eingehalten, die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete nachts jedoch um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Bei den Orientierungswerten ist zu berücksichtigen, dass diese lediglich Zielvorstellungen beinhalten und innerhalb der Siedlungsbereiche oftmals nicht eingehalten werden können. Die in dem Beiblatt der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte stellen daher lediglich Hilfswerte für die Bauleitplanung dar.

Zur Festlegung möglicher Schallschutzmaßnahmen für den nächtlichen Lärmschutz wurde daher auf die Ressortvereinbarung „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 1. März 2016 zurückgegriffen. Die oben genannte Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes dient nach § 2 Absatz 3 BauGB als Abwägungsmaterial.

Gemäß der Ressortvereinbarung kann eine Wohnbebauung im Plangebiet zugelassen werden, sofern durch passive Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel für Aufenthaltsräume von 30 dB(A) nachts bei gekippten Fenster eingehalten werden kann. Da diese Maßnahme technisch möglich ist, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen (vergleiche Begründung Kapitel C 6 „Immissionsschutz“). Mit dieser Regelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen zu erwarten.

- d) Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a und 7e BauGB)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlasten-verordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- Neue Prüfwerte zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Boden-Mensch (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, 14. Dezember 2016) Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser)
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – technische Regeln – LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)

Derzeitiger Umweltzustand und 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/Festsetzungen

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor, sodass keine Nutzungskonflikte mit der geplanten Einfamilienhausbebauung zu erkennen sind.

- e) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Absatz 6 Nummer 7a, f BauGB)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeitiger Umweltzustand und 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/Festsetzungen

Die vorliegende Planung soll im Sinne von § 1 Absatz 5 BauGB in Verantwortung mit den allgemeinen Klimaschutzziele entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet eine fossilfreie Grundstücksversorgung vorgesehen.

So ist im Bebauungsplan vorgegeben, dass mindestens 50 Prozent der geeigneten Dachflächen vollständig mit Modulen von Photovoltaik-Anlagen nach dem Stand der Technik zu belegen sind. Mit dieser Regelung leistet die Planung einen Beitrag, die Energieversorgung ausschließlich über regenerativer Energieträger zu sichern.

Die Beheizung der jeweiligen Gebäude ist durch Geothermie oder alternative Energiequellen vorgesehen. Da es sich bei dem Bebauungsplan 2546 um keine vorhabenbezogene Planung handelt, wird mit der Grundstückseigentümerin über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass sie sich dazu 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 BEG WG-40-Standard verbindlich aufzunehmen.

- f) Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a, e und g BauGB)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert:

Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt. In Bremen gibt das Bremische Wassergesetz (BremWG) zusätzlich landesspezifische Ziele vor.

Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In das WHG sind die Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) integriert. Die WRRL gibt einen Ordnungsrahmen zum Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers.

Gemäß Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah zu entwickeln. Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach dem Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 44 BremWG wird der Entwässerung von Regenwasser im dezentralen System Vorrang gegeben. Dabei ist vor allem das Regenwasser von Grundstücken, die vornehmlich der Wohnnutzung dienen oder eine der Qualität des Regenwasserabflusses vergleichbare Nutzung haben, auf dem Wege der Versickerung oder ortsnahe Ableitung in ein Gewässer weitgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Zu beachten ist, dass umliegende Flächen dabei nicht negativ beeinflusst werden.

Die Umsetzung eines dezentralen Entwässerungskonzeptes gemäß BremWG kann daher nur zur Anwendung kommen, wenn die ortsspezifischen Gegebenheiten wie Versickerungsfähigkeit des Bodens, Abstand zum Grundwasser oder vorhandene Vorfluter inklusive deren Leistungsfähigkeit eine dezentrale Entwässerung zulassen.

Zudem sind innerhalb eines Neubaugebietes die baulichen Möglichkeiten für ein nachhaltiges Regenwassermanagement zu beachten. Wenn die vorgenannten Möglichkeiten einer dezentralen Entwässerung (Versickerung/Ableitung in einen Vorfluter) nicht vollständig zur Erfüllung des Regenwassermanagements ausrei-

chen, ist das verbleibende Regenwasser in die vorhandene öffentliche Kanalisation abzuführen. In diesem Fall sind die einzuleitenden Mengen mit dem Netzbetreiber HanseWasser Bremen abzustimmen. Des Weiteren ist im Planungsprozess gemäß DIN EN 1986-100 eine entsprechende Starkregenvorsorge mittels eines Überflutungsnachweises für das Baugebiet zu prüfen.

Derzeitiger Umweltzustand und 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/Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Einzugsgebietes von Trinkwassererfassungen und somit auch in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes besteht als Oberflächengewässer eine knapp 1 000 m² große Teichanlage mit zwei kleinen Inseln. Durch Laubeinfall und Verschattung ist der Teich verschlammte oder in Teilen auch verlandet, insbesondere im Sommer bei trockenen Wetterlagen. Der Teich verfügt über eine Zuleitung für Regenwasser, sodass er in der Vergangenheit auch Funktionen der Regenrückhaltung übernommen hat.

Der Teich soll mit der Planung erhalten und entschlammt werden. Lediglich im nördlichen Bereich wurde ein rund 50 m² großer verlandeter Bereich in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Grundwasser

Das Grundwasser kann leicht gespannt anstehen. Im zentralen Bereich liegt der Druckspiegel bei etwa 1,7 mNN. Der Flurabstand kann mit mittleren 1,7 m angegeben werden, entsprechend ist das Grundwasser bei 1,3 mNN anzutreffen. Im westlichen Bereich liegen freie Grundwasserverhältnisse mit einem Grundwasserstand bei etwa 1,6 mNN und einem Flurabstand von 1,2 m vor. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes liegt der Flurabstand mit etwa 3 m höher und bei gespannten Grundwasserverhältnissen liegt der Druckspiegel bei 1,7 mNN; das Grundwasser ist bei 0 mNN anzutreffen.

Das Grundwasser fließt in westnordwestliche Richtung mit einem leichten Gefälle. Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten. Gemäß Lapro ist das Plangebiet insgesamt gut grundwasserversorgt.

In den Bereichen mit lokal oberflächennah auftretenden bindigen Einheiten, kann es bei starker Grundwasserneubildung, wie zum Beispiel Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, zur Bildung von Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten führen. Je nach Ausdehnung der gering durchlässigen Einheiten kann der Abfluss dadurch behindert werden.

Niederschlagswasser

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der geringen Überbauung des Plangebietes soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser versickert werden und so wieder zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Grundwasserneubildung ist unter anderem von hoher Bedeutung für den Erhalt des Baumbestandes im Plangebiet. Dafür sind entsprechende belebte Oberböden

weiterzuentwickeln und Mulden für das Regenwasser auszubilden. So sollen über die Mulden am Waldrand die Waldbäume mit Regenwasser bewässert werden.

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgte vom Geologischen Landesdienst Bremen anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) und des Flurabstandes (mindestens 1,0 m Filterstrecke). Der Untergrund weist einen ausreichenden Flurabstand auf und auch die Durchlässigkeit der Sedimente lässt auf eine grundsätzliche Eignung zur Versickerung von Oberflächenwasser schließen.

Mit Umsetzung der Planung ist eine Zunahme der Bodenversiegelung auf bisher weitgehend unbebauten Flächen 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. Im Vergleich zum bisher bestehenden Planrecht wird jedoch eine Zurücknahme der planungsrechtlich zulässigen Bodenversiegelung und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen erwirkt.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem Abwassersystem in der Straße Im Holze zugeführt.

Starkregenvorsorge

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes (GRZ 0,2; Mindestgrundstücksgröße 1 500 m²) und des umfangreichen Altbaumbestandes, der eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers begünstigt sowie der überwiegend sandigen Sedimentschichten mit einem ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser sollen neben der Erhaltung der Teichanlage und der Ausbildung von Mulden am Rand des Parkwaldes keine weitere Maßnahmen zur Starkregenvorsorge vorgesehen werden.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, unter anderem in § 1 Absatz 6 Nummer 7 und in § 1a Absatz 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen.

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (e) hinaus nicht bekannt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan 745 fortgelten. Aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeiten könnte das im Bebauungsplan 745 festgesetzte Reine Wohngebiet nicht umgesetzt werden. Das Baugebiet würde weiterhin brachliegen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden mit der beabsichtigten Neuregelung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes zwecks Realisierung eines Reinen Wohngebietes nicht gesehen. In den vergangenen Jahrzehnten sind seit Aufstellung des Bebauungsplanes 745 mehrfache Versuche einer verkehrlichen Erschließung

aufgrund fehlender Zustimmungen der anliegenden Grundstückseigentümer:innen gescheitert. Die planmäßige Erschließung des Bebauungsplans 745 konnte daher nie umgesetzt werden. Alternative Nutzungen, wie zum Beispiel einer Grünanlage für einen Park oder Spielplatz, sind in der Vergangenheit nicht nachgefragt worden.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Während der Bauphase ist im Umfeld des Plangebietes mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und werden durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften minimiert. Zudem finden die Baumaßnahmen zeitlich befristet statt und sind im städtischen Umfeld üblich und hinnehmbar.

Während der Betriebsphase ist durch das geplante Wohngebiet nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen, die ebenfalls durch eine reine Wohnnutzung geprägt ist.

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Holze“ erschlossen, auf deren nördlichen Seite in rund 300 m Entfernung nach bestehendem Baurecht freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden sollen. Daher können während der Bauphase kumulierende Beeinträchtigungen durch zum Beispiel Baustellenfahrzeuge, Staub- und Lärmentwicklungen nicht ausgeschlossen werden.

Um solche Auswirkungen für die Anwohnerinnen und Anwohner der Straße Im Holze jedoch gering zu halten, sollen die Baustellenverkehre für das Plangebiet des Bebauungsplanes 2546 ausschließlich über die östlich gelegene Zufahrt/Abfahrt von der Oberneulander Straße abgewickelt werden, die rund 250 m vom Plangebiet entfernt liegt. Entsprechende Vereinbarungen mit der Grundstückseigentümerin sollen in einem städtebaulichen Vertrag und im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.

6. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Methoden und Verfahren verwendet, die auch in den jeweiligen Gutachten näher erläutert werden:

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung und -bewertung wurde mittels des aktuellen Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Bremen 2020) vorgenommen. Grundlage für die Bewertung der Biotope ist die von der Obersten Naturschutzbehörde Bremens herausgegebene Biotopwertliste (Biotopwertliste 2014). Die Nomenklatur der aufgeführten Arten richtet sich nach GARVE (2004).

Brutvögel

Die Untersuchung der Brutvögel erfolgte als flächendeckende quantitative Erfassung der Zusammensetzung, Verteilung und Häufigkeitsverhältnisse der gesamten Brutvogelgemeinschaft an acht Terminen von April bis Juni 2018. Allgemeine Arbeitsgrundlage für die Revierkartierung waren die methodischen Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005). Als optische Hilfsmittel wurde ein Fernglas (8x42) verwendet. Alle Beobachtungen wurden möglichst punktgenau im Gelände auf Tageskarten eingetragen und nach Abschluss der Brutvogelerfassung für jede planungsrelevante Art einzeln ausgewertet. Zur Erfassung

dämmerungs- beziehungsweise nachtaktiver Arten wurde eine Kontrolle möglicher Vorkommen von Eulen durchgeführt, hier wurde eine Klangattrappe eingesetzt.

Fledermäuse

Zur Fledermauskartierung wurden vier Detektorbegehungen und drei Netzfangnächte durchgeführt. Zudem wurde an einem Sondertermin der Status eines Kastenquartieres untersucht und an einem Tag-Termin die Dachböden der Gebäude untersucht. Für die Erfassung wurden zusätzlich zur visuellen Beobachtung Fledermaus-Detektoren des Typs Pettersson D240x (Mischer + Zeitdehner) eingesetzt. Infolge der geringen Größe wurde das Gebiet unter für Fledermäuse möglichst optimalen Wetterbedingungen zu Fuß systematisch während der Nacht kurz nach Sonnenuntergang, gegen Mitternacht und nochmals in den frühen Morgenstunden vor Sonnenaufgang, abgelaufen.

Eremiten

Zur Feststellung von Eremiten im Plangebiet wurden im Herbst 2021 bei zwei Begehungen Voruntersuchungen sowie im späten Frühjahr 2022 weitere Untersuchungen an den Bäumen zur Feststellung von Besiedlungsspuren inklusive Probenentnahme durchgeführt. Im August 2022 wurden erneut fünf Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt und hierbei wurden alle im Untersuchungsbereich relevanten Bäume aufgesucht und auf Besiedlungsspuren des Eremiten geprüft. Um das Gelände auf ein Vorkommen des Eremiten zu untersuchen, wurden an den entsprechenden Bäumen folgende Aspekte ermittelt:

- hat der Baum Höhlungen, die für eine Besiedlung in Frage kommen
- sind am Fuß des Baumes Kotpartikel oder Käferreste zu entdecken
- ist der Geruch des Eremiten festzustellen
- ist ein Imago des Eremiten an Höhleneingängen zu sehen (Zeitraum Juli)

Baumbestand

Zur Überprüfung des Baumbestandes wurden vom Baumgutachter Ortsbesichtigungen mit einer fachlich qualifizierten Sichtkontrolle vom Boden aus (Prüfstufe 1) vorgenommen. Dabei wurden alle erforderlichen Daten sowie teilweise ergänzende Fotos aufgenommen, die Bestandteil des Gutachtens sind. Des Weiteren erfolgte eine Vitalitätseinstufung der Bäume nach der Methode von ROLOFF. Die Aufnahme der Baumdaten erfolgt mit Hilfe von Tabellen, die als Datenblatt sämtliche Informationen für die Einzelbäume enthalten.

7. 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 verwendeten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung 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 Überwa-

chungsmaßnahmen 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.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist abgesehen von einem Wohnhaus und einem Pavillon weitgehend unbebaut und stellt sich als ehemaliger Landschaftspark mit einem Parkwald, einer Teichanlage und Resten eines Weges (Barlachweg) dar. Mit dem Bebauungsplan 2546 werden im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Reinen Wohngebietes geschaffen, wie es bereits im Ursprungsbebauungsplan 745 festgesetzt war. Für das neue Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne einer aufgelockerten Wohnbebauung neu geregelt. Die Baufelder beschränken sich zum Schutz des Altbaumbestandes weitgehend auf die Freiflächen des Plangebietes. Zudem werden im Bebauungsplan 2546 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die auf eine Sicherung und Fortentwicklung des Parkwaldes und der weiteren Altbaumbestände sowie auf den Artenschutz abzielen.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führen zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2546 möglichen Nutzungen (Reines Wohngebiet, Verkehrsflächen, private Grünflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Eigentümerin hat sich in einer Kostenübernahmevereinbarung dazu verpflichtet, die Kosten für die Planung sowie auch die Fachgutachten zu übernehmen. Die Erschließungskosten trägt sie ebenfalls selbst.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Eigentümerin 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 das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel). Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2546 zulässigen Wohnnutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage

Baumbestandsliste

(Quelle: Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt, ÖbVI: Baumaufmaß zu Planungszwecken; Bremen, 2017, aktualisiert 2021)

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Baumschutz ja/nein
1	Rot-Buche	127	ja
2	Rot-Buche	151	ja
3	Stiel-Eiche	187	ja
4	Rot-Buche	120	ja
5	Rot-Buche	167	ja
6	Rot-Buche	209	ja
7	Rot-Buche	189	ja
8	Rot-Buche	186	ja
9	Stiel-Eiche	275	ja
10	Linde	240	ja
11	Rot-Buche	245	ja
12	Spitz-Ahorn	168	ja
13	Stiel-Eiche	156	ja
14	Stiel-Eiche	193	ja
15	Rot-Buche	188	ja
16	Rot-Buche	120	ja
17	Rot-Buche	140	ja
18	Berg-Ahorn	405	ja
19	Rot-Buche	197	ja
20	Rot-Buche	165	ja
21	Stiel-Eiche	193	nein
22	Tulpenbaum	190	nein
23	Rot-Buche	197	ja
24	Rot-Buche	165	ja
25	Rot-Buche	177	ja
26	Hain-Buche	275	ja
27	Stiel-Eiche	288	ja
28	Rot-Buche	121	ja
29	Rot-Buche	124	ja
30	Rot-Buche	128	ja
31	Rot-Buche	137	ja
32	Robinie	150	ja
33	Robinie	177	ja
34	Stiel-Eiche	235	ja
35	Stiel-Eiche	284	ja
36	Spitz-Ahorn	170	ja
37	Robinie	128	ja
38	Robinie	220	ja
39	Stiel-Eiche	200	ja
40	Spitz-Ahorn	288	ja
41	Spitz-Ahorn	161	ja
42	Schwarz-Erle	180	ja
43	Rot-Buche	231	ja
44	Stiel-Eiche	252	ja
45	Rot-Buche	276	ja
46	Stiel-Eiche	252	ja
47	Berg-Ahorn	201	ja
48	Stiel-Eiche	170	ja
49	Rot-Buche	240	ja
50	Stiel-Eiche	201	ja
51	Schwarznuss	187	ja
52	Stiel-Eiche	302	ja
53	Esche	133	ja
54	Rot-Buche	355	ja
55	Rot-Buche	233	ja
56	Stiel-Eiche	233	ja
57	Berg-Ahorn	165	ja
58	Rot-Buche	245	ja
59	Esche	436	ja

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Baumschutz ja/nein
60	Roß-Kastanie	183	ja
61	Stiel-Eiche	154	ja
62	Schwarz-Erle	167	ja
63	Schwarz-Erle	164	ja
64	Schwarz-Erle	133	ja
65	Schwarz-Erle	152	ja
66	Schwarz-Erle	150	ja
67	Schwarz-Erle	165	ja
68	Schwarz-Erle	252	ja
69	Schwarz-Erle	170	ja
70	Stiel-Eiche	143	ja
71	Esskastanie	163	ja
72	Schwarz-Erle	192	ja
73	Schwarz-Erle	154	ja
74	Esche	223	ja
75	Rot-Buche	280	ja
76	Rot-Buche	202	ja
77	Rot-Buche	280	ja
78	Stiel-Eiche	268	ja
79	Rot-Buche	213	ja
80	Rot-Buche	265	ja
81	Rot-Buche	153	ja
82	Stiel-Eiche	231	ja
83	Rot-Buche	130	ja
84	Rot-Buche	272	ja
85	Rot-Buche	285	ja
86	Rot-Buche	164	ja
87	Hain-Buche	156	ja
88	Stiel-Eiche	230	ja
89	Hain-Buche	177	ja
90	Berg-Ahorn	162	ja
91	Rot-Buche	277	ja
92	Rot-Buche	213	ja
93	Stiel-Eiche	230	ja
94	Stiel-Eiche	210	ja
95	Rot-Buche	216	ja
96	Rot-Buche	212	ja
97	Hain-Buche	140	ja
98	Rot-Buche	342	ja
99	Rot-Buche	266	ja
100	Rot-Buche	247	ja
101	Stiel-Eiche	347	ja
102	Stiel-Eiche	272	nein
103	Rot-Buche	184	ja
104	Rot-Buche	177	ja
105	Rot-Buche	221	ja
106	Stiel-Eiche	183	ja
107	Stiel-Eiche	212	ja
108	Rot-Buche	163	ja
109	Stiel-Eiche	287	ja
110	Stiel-Eiche	192	ja
111	Rot-Buche	241	ja
112	Stiel-Eiche	190	ja
113	Rot-Buche	177	ja
114	Stiel-Eiche	190	nein
115	Rot-Buche	194	ja
116	Rot-Buche	140	ja
117	Rot-Buche	223	ja
118	Schwarz-Erle	122	ja
119	Rot-Buche	202	ja

Fortsetzung Baumbestandsliste

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Baumschutz ja/nein
120	Stiel-Eiche	170	ja
121	Hain-Buche	223	ja
122	Rot-Buche	186	ja
123	Stiel-Eiche	265	ja
124	Rot-Buche	191	ja
125	Rot-Buche	128	ja
126	Rot-Buche	128	ja
127	Stiel-Eiche	301	ja
128	Stiel-Eiche	211	ja
129	Rot-Buche	335	ja
130	Rot-Buche	275	ja
131	Stiel-Eiche	274	ja
132	Stiel-Eiche	256	ja
133	Rot-Buche	121	ja
134	Rot-Buche	160	ja
135	Rot-Buche	258	ja
136	Rot-Buche	156	ja
137	Stiel-Eiche	244	ja
138	Stiel-Eiche	134	nein
139	Rot-Buche	268	ja
140	Hain-Buche	138	ja
141	Rot-Buche	199	ja
142	Rot-Buche	241	ja
143	Stiel-Eiche	267	ja
144	Stiel-Eiche	286	ja
145	Rot-Buche	146	ja
146	Rot-Buche	204	ja
147	Rot-Buche	219	ja
148	Stiel-Eiche	316	ja
149	Rot-Buche	360	ja
150	Stiel-Eiche	260	ja
151	Spitz-Ahorn	153	ja
152	Berg-Ahorn	182	ja
153	Rot-Buche	233	ja
154	Rot-Buche	250	ja
155	Stiel-Eiche	244	ja
156	Stiel-Eiche	202	ja
157	Rot-Buche	237	ja
158	Rot-Buche	206	ja
159	Stiel-Eiche	205	ja
160	Stiel-Eiche	180	ja
161	Stiel-Eiche	362	ja
162	Stiel-Eiche	289	nein
163	Blut-Buche	167	ja
164	Stiel-Eiche	215	ja
165	Stiel-Eiche	291	ja
166	Rot-Buche	165	ja
167	Spitz-Ahorn	251	ja
168	Schwarz-Erle	125	ja
169	Schwarz-Erle	120	ja
170	Schwarz-Erle	123	ja
171	Schwarz-Erle	141	ja
172	Schwarz-Erle	181	ja
173	Schwarz-Erle	120	ja
174	Stiel-Eiche	137	ja
175	Schwarz-Erle	127	ja
176	Schwarz-Erle	138	ja
177	Schwarz-Erle	495	ja
178	Rot-Buche	143	ja
179	Stiel-Eiche	312	ja

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Baumschutz ja/nein
180	Berg-Ahorn	144	ja
181	Blut-Buche	310	ja
182	Rot-Buche	147	ja
183	Stiel-Eiche	353	ja
184	Schwarz-Erle	132	ja
185	Stiel-Eiche	307	ja
186	Rot-Buche	150	ja
187	Schwarz-Erle	159	ja
188	Berg-Ahorn	165	ja
189	Berg-Ahorn	155	ja
190	Rot-Buche	283	ja
191	Stiel-Eiche	316	nein
192	Rot-Buche	260	ja
193	Blut-Buche	250	ja
194	Stiel-Eiche	157	ja
195	Stiel-Eiche	138	ja
196	Rot-Buche	305	ja
N1	Rot-Fichte	210	nein
N2	Tr. Kirsche	176	ja
N3	Birke	167	nein
N4	Birke	212	nein
N5	Birke	87	nein
N6	Rot-Buche	412	ja
N7	Schwarz-Erle	190	ja
N8	Schwarz-Erle	145	ja
N9	Silber-Ahorn	170	nein
N10	Birke	192	nein
N11	Stiel-Eiche	220	nein
N12	Stiel-Eiche	255	nein
N13	Stiel-Eiche	195	nein
N14	Stiel-Eiche	190	nein
N15	Birke	120	nein
N19	Rot-Fichte	148	nein
N20	Stiel-Eiche	200	nein
N21	Stiel-Eiche	270	nein
N22	Rot-Fichte	232	ja
N23	Stiel-Eiche	180	nein
N24	Spitz-Ahorn	121	ja
N25	Stiel-Eiche	210	nein
N26	Stiel-Eiche	220	nein
N27	Stiel-Eiche	240	nein
N28	Stiel-Eiche	228	nein
N29	Stiel-Eiche	179	nein
N30	Rot-Buche	148	nein
N31	Rot-Buche	250	nein
N32	Stiel-Eiche	120	nein
N33	Stiel-Eiche	153	nein
N34	Stiel-Eiche	180	nein
N35	Stiel-Eiche	220	nein
N36	Stiel-Eiche	200	nein
N37	Stiel-Eiche	190	nein
N38	Stiel-Eiche	240	nein
N39	Stiel-Eiche	290	ja
N40	Birke	-	nein
N41	Birke	-	nein
N42	Birke	-	nein
N43	Birke	-	nein
N44	Birke	-	nein
N45	Birke	-	nein

PLANZEICHNUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR

Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

OK 15,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt (NHN)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUGRENZEN, BAUWEISE

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von standortheimischen Bäumen (Eichen)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von standortheimischen Laubbäumen

Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (symbolhafte Darstellung der Bestandsbäume)

Erhaltung von Hecken, nach Abgang zu ersetzen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von standortheimischen Hecken, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen:

Mü Stellfläche für Müllgefäße
Pk Stellfläche für Paketstation
Ca Carport

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Brutbäume des Eremitenkäfer (*Osmoderma eremita*)

Bestandsbäume mit lfd. Nummer

Ergänzung Bestandsbäume mit lfd. Nummer gemäß Aufmaß vom 09.12.2021

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Waldflächen nach dem Bremischen Waldgesetz

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
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.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Bremisches Waldgesetz (BremWaldG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 40 vom Hundert überschritten werden.
- Im Plangebiet darf die Größe der Baugrundstücke für Wohngebäude 1.500 m² nicht unterschreiten. Zudem dürfen die Baugrundstücke eine Breite von 25 m und eine Tiefe von 30 m nicht unterschreiten.
- Im Plangebiet sind je Einzelhaus eine Wohneinheit sowie eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.
- Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist innerhalb der nachrichtlich übernommenen Waldflächen sowie innerhalb des Kronentraufbereichs bestehender Bäume zuzüglich eines 1,5 m Abstands unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von standortheimischen Laubbäumen mit der Bezeichnung P 3 sind zwölf Eichen (*Quercus robur*; *Quercus petraea*) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die innerhalb der Fläche angepflanzten dreißig Linden (*Tilia cordata*) sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Eichen mit der Bezeichnung P1 sind drei Eichen (*Quercus robur*; *Quercus petraea*) und innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung P 2 fünf Eichen (*Quercus robur*; *Quercus petraea*) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16/18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
- Innerhalb des Plangebietes sind je Baugrundstück zwei standortheimische Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat unverzüglich nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen.
- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3 festgesetzten Baumanpflanzungen können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Hecken ist jeweils auf ganzer Länge eine Hecke aus standortheimischen Arten in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5-2,0 x 1,5-2,0 m, (1x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 40-60 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume innerhalb dieser Fläche sind in die Hecke zu integrieren.
- Die festgesetzten Grünflächen sind zwischen der Verkehrsfläche und den zu erhaltenden Hecken als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen.
- Innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.
- Je zu fallendem Höhlenbaum sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens drei Fledermausnistkästen sowie ein Vogelnistkasten im Plangebiet anzubringen.
- In dem Reinen Wohngebiet sind bei Neubauten auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude Module von Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf einem geringeren Anteil der Dachflächen zugelassen werden, sofern ein gutachterlicher Einzelnachweis erbracht wird, dass der ganzjährige Verschattungsgrad der Dachflächen eine wirtschaftliche Nutzung von Photovoltaikmodulen bzw. Dachteilflächen nicht erlauben.
- Immissionsschutz
- Im Plangebiet ist nachts mit Außenlärmpegeln von > 45 bis ≤ 50 dB(A) zu rechnen. In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass der Mittelwert der 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Von der Festsetzung Nr. 10.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung
- Im Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien wie etwa glasierte Dachsteine unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazit Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.
- Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken sind ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Entlang der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind Zäune nur auf der straßenabgewandten Seite hinter der Hecke zulässig. Zäune mit einem überwiegenden Anteil aus Kunststoff oder Plastik sind unzulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante des nächstgelegenen Abschnitts der anschließenden Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Daher ist erforderlich, dass vor Abriss von Gebäuden sowie vor Baumfällungen eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel und Fledermausquartiere stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird. 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.

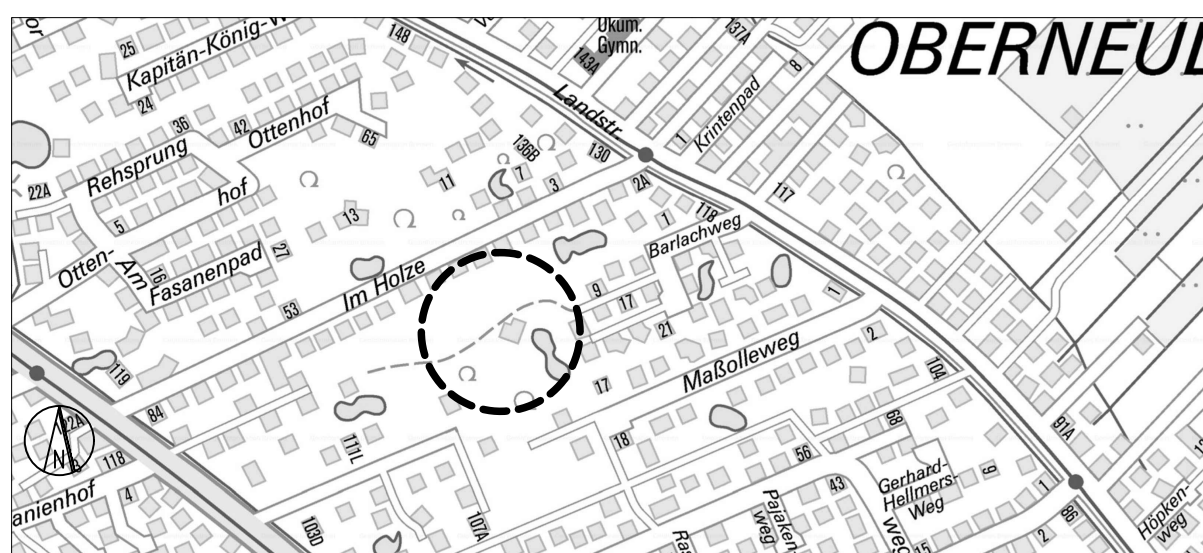
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2546

für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Im Holze, Barlachweg und Rockwinkeler Heerstraße

(Bearbeitungsstand: 21.11.2022)



ÜBERSICHTSPLAN

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen
Im Auftrag

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Oberneuland vom bis öffentlich ausgelegen.

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: Kaal
Bearbeitet: Lemke (BPW Stadtplanung)
08.07.2022 24(6.A./TÖB)
22.11.2022 (Ä.n.d.A.)
Verfahren: Brünjes

Bebauungsplan

2546