

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr
30-2

Bremen, den 26. 10. 2012

Tel. 361 9581 (Brigitte Sittauer)
Tel. 361 10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L)
Vorlage Nr. 18/183 (L)

**Vorlage für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L)
am 8. November 2012**

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

A Sachdarstellung

Es ist beabsichtigt, für ein Gebiet südlich der Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm sowie südlich und nördlich des Holter Fleets einen neuen Bebauungsplan 2436 aufzustellen.

Entlang der Osterholzer Dorfstraße vollzieht sich seit Jahrzehnten der Übergang von der landwirtschaftlich geprägten Dorflage zum Wohngebiet.

Das Ortsbild wird durch die großen Bauernhäuser entlang der Osterholzer Dorfstraße, alten Baumbestand und die Einfamilienhausbebauung zwischen den Hofstellen geprägt. Ziel der neuen Planung ist es, dieses Ortsbild zu erhalten und angemessene bauliche Nutzungsmöglichkeiten für Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Im Plangebiet gibt es insbesondere im Bereich der Hofstellen aufgrund bestehenden Baurechts erhebliche Baumöglichkeiten. Mit der neuen Planung soll sichergestellt werden, dass bei weiterer Bebauung der Grundstücke die Charakteristik und das Ortsbild des Osterholzer Dorfes erhalten bleiben und sich die Neubebauung in die örtliche Situation einfügt. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist planungs-

rechtlich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 2436 vorgesehen, die Flächen vor und um die Hofstellen großzügig von Bebauung freizuhalten. Der Blick von der Dorfstraße auf die Hofstellen und vorhandene Baumgruppen soll freigehalten werden.

Um diesen Verzicht auf Baumöglichkeiten im Bereich des historischen Baubestandes zu kompensieren, ist es erforderlich, rückwärtige, heute nicht bebaute Flächen südlich der Hofstellen – die heute im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung liegen - als Baulandflächen auszuweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Ausweisung der Baulandflächen denjenigen Eigentümern zu Gute kommt, die den zur Straße gelegenen Teil ihrer Grundstücke nicht bebauen können. Damit soll ihnen eine wirtschaftliche Perspektive ermöglicht werden, die hinteren Grundstücksteile als Bauland zu verkaufen und damit die Hofstellen mitsamt den Freiflächen erhalten zu können. Ein unabweisbarer Bedarf für die Schaffung von Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, der zum größten Teil als Landschaftsschutzgebiet Osterholzer Feldmark ausgewiesen ist, ist damit gegeben.

Bei den betroffenen Landschaftsschutzgebietsflächen ist zu unterscheiden zwischen denen, die aufgrund der bisherigen jahrelangen intensiven Nutzungen und damit teilweise verbundenen Versiegelungen bereits nicht mehr schutzwürdig und schutzbedürftig sind. Für diese Flächen war in naher Zukunft ohnehin die Aufhebung des Landschaftsschutzes geplant.

Ein weiterer Teilbereich in einer Größe von ca. 3,9 ha erfüllt jedoch grundsätzlich die Kriterien eines Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 17 des Bremischen Naturschutzgesetzes (BremNatG).

Dessen Aufhebung ist nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung des dargestellten Bedarfs an diesen Bauflächen Alternativen zur Schaffung von Bauflächen zur Erreichung des dargestellten Ziels aus wichtigem Grund ausscheiden.

Die neuen Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigen die tatsächlich vorhandenen Eigentumsverhältnisse der betroffenen Hofstellen sowie soweit als möglich die Flurstücksgrenzen. Die neue Grenze ist zudem in der Örtlichkeit erkennbar. Ersatzflächen für die Aufgabe vorhandener Bauflächen konnten nur auf Flächen ausgewiesen werden, die demselben Eigentümer gehören. Die Schaffung von Bauland an anderen Orten scheidet deshalb aus.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Bedarfs an diesen Bauflächen konnten Alternativen an anderen Orten daher nicht in Betracht kommen.

Die vorgesehene Nutzungsänderung widerspricht den Zielen der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968 (BremGBI.S. 125), so dass für einen Teilbereich die Aufhebung des Schutzstatus nach §§ 17, 21 BremNatG erforderlich ist.

Die Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist notwendige Voraussetzung zur Beschlussfassung und Umsetzung des Bebauungsplans 2436 und soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 2436 erfolgen.

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

Unter dieser Prämisse haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei fehlenden räumlichen Alternativen im Rahmen einer Gesamtabwägung zurückzutreten.

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereichs ist der beigefügten Karte und dem Verordnungsentwurf zu entnehmen. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Verfahrens sind geringfügige Gebietsänderungen möglich. Die näheren Einzelheiten zur Notwendigkeit der Aufhebung des Schutzgebiets ergeben sich aus der ebenfalls beigefügten Begründung.

B Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt und Energie (L) nimmt von der Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968 Kenntnis.

Anlagen:

Entwurf der 33. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen mit Begründung und Karte

(Stand 5. 10. 2012)

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

Vom

Aufgrund des § 17 des Bremischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 27. April 2010 (Brem.GBl. S. 315 – 790-a-1) in Verbindung mit § 20 Absatz 2 und § 22 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1

(1) Der Geltungsbereich der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968 (Brem.GBl. S 125 – 791-a-7), die zuletzt durch die 32. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 7. August 2012 (Brem.GBl. S. 372) geändert worden ist, wird für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich der Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm sowie südlich und nördlich des Holter Fleets aufgehoben.

(2) Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsbereichs ist mit einer schwarzen Linie in der als Anlage beigefügten 35. Änderungskarte (Maßstab 1 : 5 000) eingetragen. Die Grenze verläuft an der Außenkante dieser Linie. Die Karte ist Bestandteil der Verordnung.

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

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

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Beschlossen, Bremen, den

Der Senat

Jens Böhrnsen
Bürgermeister

Begründung:

(Stand 8. 10. 2012)

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

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

Das Ortsbild wird durch die großen Bauernhäuser entlang der Osterholzer Dorfstraße, alten Baumbestand und die Einfamilienhausbebauung zwischen den Hofstellen geprägt. Ein Gebäude untersteht dem Denkmalschutz, andere Bauernhäuser sind in der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland“ als Baudenkmale aufgeführt. Im Plangebiet befinden sich ehemalige Hofstellen, deren landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Plangebietes von den Eigentümern nicht mehr selbst bewirtschaftet werden, sondern an Dritte verpachtet sind. Die Möglichkeit einer tragfähigen Existenz wird jedoch weiterhin für Betriebe mit einem Schwerpunkt bei Pferdehaltung und Pferdesport bestehen. Städtebauliches Ziel ist es, den Bestand und die Entwicklung dieser Betriebe sowie die wirtschaftliche Basis für den Erhalt der vorderen Hofstellen langfristig zu sichern.

Entlang der Osterholzer Dorfstraße vollzieht sich zudem seit Jahrzehnten der Übergang von der landwirtschaftlich geprägten Dorflage zum Wohngebiet. Teile der ehemaligen Hofflächen wurden in den vergangenen Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut.

Auf den Grundstücken der Hofstellen gibt es weitere Baumöglichkeiten. Die in den vergangenen Jahrzehnten bereits vollzogene Einfamilienhausentwicklung südlich der Osterholzer Dorfstraße soll in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen ergänzt werden. Dabei sollen das Ortsbild und der vorhandene Gebietscharakter erhalten werden und die Neubebauung sich behutsam in die örtliche Situation einfügen.

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

Bei den von der Planung betroffenen Landschaftsschutzgebietsflächen ist zu unterscheiden zwischen denen, die aufgrund der bisherigen jahrelangen intensiven Nutzungen und damit teilweise verbundenen Versiegelungen bereits nicht mehr schutzwürdig und schutzbedürftig sind. Für diese Flächen war in naher Zukunft ohnehin die Aufhebung des Landschaftsschutzes geplant.

Ein weiterer Teilbereich in einer Größe von ca. 3,9 ha erfüllt jedoch grundsätzlich die Kriterien eines Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Dieser Teilbereich untergliedert sich in zwei räumlich voneinander getrennte Einzelflächen. Die westliche Fläche unterhalb der Hofstelle Osterholzer Dorfstr. 45 wird geprägt durch ein Mosaik aus Ackerflächen, Flächen mit Grünlandeinsaat, Intensivgrünland und Offenbodenbereichen. Randlich treten Großbaumhecken und Strauchhecken auf. Die an das Gebiet unmittelbar angrenzenden Hofstellen sind ebenfalls von Großbaumbeständen umgeben.

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

Die Aufhebung berücksichtigt die tatsächlich vorhandenen Eigentumsverhältnisse der betroffenen Hofstellen. Ersatzflächen für die Aufgabe vorhandener Bauflächen können nur auf Flächen ausgewiesen werden, die demselben Eigentümer gehören. Die Schaffung von Bauland an anderen Orten scheidet deshalb aus. Unter Berücksichtigung des dargestellten Bedarfs an diesen Bauflächen kommen Alternativen an anderen Orten nicht in Betracht.

Die vorgesehene Nutzungsänderung widerspricht den Zielen der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968, so dass für einen Teilbereich die Aufhebung des Schutzstatus nach §§ 17, 21 des Bremischen Naturschutzgesetzes (BremNatG) erforderlich ist. Die Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist notwendige Voraussetzung zur Beschlussfassung und Umsetzung des Bebauungsplans 2436.

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

Unter dieser Prämisse haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei fehlenden räumlichen Alternativen im Rahmen einer Gesamtabwägung zurückzutreten.



Freie Hansestadt Bremen

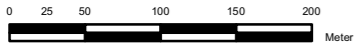
Der Senat

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

Änderungskarte für den Stadtteil Osterholz

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

Maßstab: 1 : 5.000



Diese Karte ist Bestandteil der Rechtsverordnung vom
Az.: 631-11-

Jens Böhmsen
(Bürgermeister)

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000
Mit Erlaubnis des Herausgebers: Kataster und
Vermessung Bremen, vom: 15.08.96
Az.: 4071-31-6/31018