

Bremen, den 28. August 2014

Telefon: 361-4820 (Herr Petry)  
361-2640 (Frau Brünjes)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/428 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**zum Bebauungsplan 2458**  
**für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe/ Borgfeld zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes**  
**Am Lehester Deich**  
**(Bearbeitungsstand: 29.07.2014)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Die städtische Deputation für Inneres der Freien Hansestadt Bremen hat am 30. März 2011 der Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehren für die Stadtgemeinde Bremen zugestimmt. Auf Basis dieser konzeptionellen Neustrukturierung soll die Freiwillige Feuerwehr Bremen-Lehesterdeich als Schwerpunktfeuerwehr entwickelt werden, welche wichtige Funktionen im bremischen Brandschutz übernehmen soll. Voraussetzung hierfür ist die Verbesserung der räumlichen Situation, da zum einen das derzeitige Gerätehaus marode und wirtschaftlich abgängig ist und zum anderen die für eine Schwerpunkt-Feuerwehr notwendigen Gebäude- und Flächenstandards sich sowohl jetzt als auch perspektivisch aufgrund fehlender Flächen nicht realisieren lassen. Ein Ersatzbau mit einem größeren Betriebsgelände ist erforderlich.

Das Plangebiet für den Ersatzbau erstreckt sich über zwei Stadtteile. Der nördlich des Holler Fleets gelegene Planbereich liegt im Stadtteil Borgfeld, der südlich des Fleets gelegene Bereich im Stadtteil Horn-Lehe.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Borgfeld-Timmersloh, Warf, so dass für das Vorhaben kein Baurecht besteht.

#### **B) Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Parallel wird ein Verfahren zur Erteilung einer Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung durchgeführt.

## Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2458 sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet worden.

#### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 26. März 2014 vom Ortsamt Horn-Lehe gemeinsam mit dem Ortsamt Borgfeld eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

#### 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 25. März 2014 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2458 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

### 4. Umweltprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung auf Grundlage eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten:

Grundstücksankauf inkl. Nebenkosten u. Ausgleichsabgabe:	rd. 225.000,- € brutto
Herrichten des Grundstücks:	rd. 38.000,- € brutto
Bauwerk und Baukonstruktion:	rd. 1.113.000,- € brutto
Bauwerk - Technische Anlagen:	rd. 268.000,- € brutto
Fleetverlegung:	rd. 34.000,- € brutto
Außenanlagen:	rd. 291.000,- € brutto
Nebenkosten (pauschal)	<u>rd. 698.000,- € brutto</u>
insgesamt	<u>rd. 2.667.000,- € brutto</u>

Die Finanzierung erfolgt aus dem Haushalt des Senators für Inneres.

Als Einnahmen stehen den Ausgaben Erlöse aus der Vermarktung des bestehenden Grundstücks der Freiwilligen Feuerwehr Am Lehester Deich 139 b gegenüber.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2458 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Inbetriebnahme des Feuerwehrgebäudes grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Gebäudeplanung berücksichtigt sowohl die Anforderungen von Frauen als auch Männern.

D) Abstimmungen

Der Planentwurf ist dem Ausschuss für Umwelt, Bau und Verkehr des Beirates Borgfeld am 18. Februar 2014 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden.

Der Planentwurf ist dem Ausschuss für Bau und Denkmalschutz des Beirates Horn-Lehe am 11. März 2014 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden.

Die Ortsämter Borgfeld und Horn-Lehe werden auch im weiteren Verfahren beteiligt.

Dem Ortsamt Borgfeld und dem Ortsamt Horn-Lehe wurden die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan 2458 bezeichnete Gebiet in Bremen Horn-Lehe/ Borgfeld zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes Am Lehester Deich (Bearbeitungsstand: 29.07.2014) der Bebauungsplan 2458 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2458 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe/ Borgfeld zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes Am Lehester Deich (Bearbeitungsstand: 29.07.2014) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2458 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe/ Borgfeld zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes Am Lehester Deich (Bearbeitungsstand: 29.07.2014) einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

### Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2458 (Bearbeitungsstand: 29.07.2014)
- Protokoll der Einwohnerversammlung vom 26. März 2014
- Entwurf des Bebauungsplans 2458 (Bearbeitungsstand: 29.07.2014)

# Begründung

zum Bebauungsplan 2458

für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe/Borgfeld zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes Am Lehester Deich

(Bearbeitungsstand: 29.07.2014)

## A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in Bremen Horn-Lehe an der Straße Am Lehester Deich. Der nördliche, kleinere Teil des Planbereichs zählt zum Stadtteil Borgfeld. Das ca. 1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 55/1 und 56/12 sowie Teile der Flurstücke 60/5, 60/6 und 62 (Gemarkung VR, Flur 325). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Am Lehester Deich 141 b (Flurstück 56/13);
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße Am Lehester Deich;
- im Westen durch das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Am Lehester Deich 145 (Flurstück 48/1) und
- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstücke 60/5, 60/6 und 62)

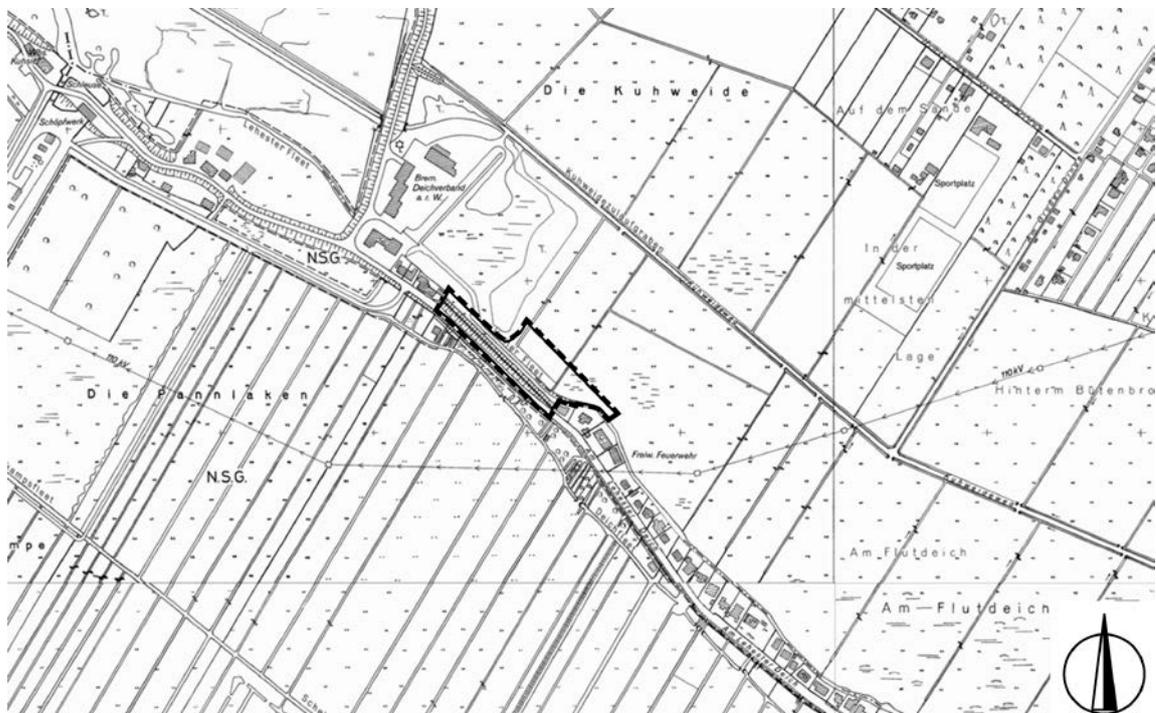


Abb. 1: Lage des Plangebietes mit Geltungsbereich (gestrichelte Linie) (Quelle: Geoinformation Bremen)

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet ist unbebaut und umfasst ein Teilstück der Straße Am Lehester Deich, des Holler Fleets sowie hieran nördlich angrenzend landwirtschaftliche Flächen. Östlich und westlich grenzt Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern an. Nordwestlich besteht ein Stauteich, der der Regulierung der Wasserstände im Hollerland dient. Die Straße Am Lehester Deich wird an beiden Rändern jeweils durch einen Saum großkroniger Linden eingefasst, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. In einer Entfernung von etwas mehr als 100 m stehen das Verwaltungsgebäude sowie der Betriebshof des Deichverbandes am rechten Weserufer.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Für das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück stellt der FNP Wohnbaufläche dar.

Im Flächennutzungsplan sind die Standorte der Freiwilligen Feuerwehren nicht dargestellt. Gegenstand von Darstellungen im Flächennutzungsplan mit dem Symbol "Öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen" sind lediglich größere Einrichtungen wie die Berufsfeuerwehr Am Wandrahm. Auch der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt keine kleineren Einrichtungen wie die Freiwilligen Feuerwehren dar. Insofern verzichtet der Plangeber darauf, im Flächennutzungsplan diese Standorte steuernd festzulegen. Diese planerische Zurückhaltung eröffnet der verbindlichen Bauleitplanung damit größere Spielräume. Im konkreten Fall bedeutet das, dass die lediglich 0,4 ha große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auch wegen ihrer geringen Entfernung von lediglich 100 m vom vorhandenen, zu verlagernden Standort als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Borgfeld-Timmersloh, Warf. Für das Feuerwehrgebäude ist seitens der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung von der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt, so dass der Bebauungsplan vollzogen werden kann.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die städtische Deputation für Inneres der Freien Hansestadt Bremen hat am 30. März 2011 der Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehren für die Stadtgemeinde Bremen zugestimmt. Auf Basis dieser konzeptionellen Neustrukturierung soll die Freiwillige Feuerwehr Bremen-Lehesterdeich als Schwerpunktfeuerwehr entwickelt werden, welche wichtige Funktionen im bremischen Brandschutz übernehmen soll. Voraussetzung hierfür ist die Verbesserung der räumlichen Situation. Das bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr in der Straße Am Lehester Deich Nr. 139 B entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen, DIN-Normen und Richtlinien für den ordnungsgemäßen Feuerwehrbetrieb. Das Gerätehaus ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist aufgrund neuer und größer gewordener Fahrzeuge nicht mehr die notwendigen Gebäude- und Flächenstandards auf. So können die Vorgaben der DIN 14092 "Feuerwehrhäuser" (Neufassung April 2012) sowie der GUV Information "Sicherheit im Feuerwehrhaus" nicht mehr eingehalten werden.

Zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr Bremen-Lehesterdeich ist daher ein Ersatzbau erforderlich, der jedoch aufgrund der gewachsenen Raumbedarfe nicht am bisherigen Standort abgebildet werden kann. Als Standort für das neue Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Lehesterdeich wurde ein Grundstück in der Straße Am Lehester Deich in rd. 100 m Entfernung zum bisherigen Standort gewählt. Die gewählte Fläche zeichnet sich durch ihre zentrale Lage im Einsatzgebiet dieser Wehr aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2458 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr mit angeschlossenen Gebäudeteil für Umkleide-, Sanitär- und Schulungsräume geschaffen werden. Es werden weitere Ziele verfolgt:

- Erhaltung der geschützten Linden entlang der Straße Am Lehester Deich
- Schaffung eines begrünnten Übergangs zur nördlich angrenzenden freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet)
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Verlegung des Holler Fleets auf einer Länge von rd. 150 m in nördliche Richtung um rd. 35 m
- Berücksichtigung der nachbarlichen Belange durch Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

## **C) Planinhalt**

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2458 leiten sich zum einen aus der Zielsetzung eines bedarfs- und normgerechten Feuerwehrgebäudes (als Voraussetzung der vollen Einsatzfähigkeit der ehrenamtlichen Feuerwehrleute) sowie zum anderen aus der angrenzenden Bebauung und den raumprägenden Landschaftselementen der Lindenallee und des Holler Fleets ab.

Entsprechend der Zielsetzung der Errichtung eines Feuerwehrgebäudes setzt der Bebauungsplan 2458 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" fest. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen mit gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wie es bei der Feuerwehr Lehesterdeich der Fall ist.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die GRZ leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption mit der Schaffung eines Betriebsgeländes für die Freiwillige Feuerwehr Lehesterdeich mit einem Gerätehaus, einem Verwaltungstrakt mit Aufenthaltsräumen und Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge ab. Da die Gemeinbedarfsfläche durch das Holler Fleet begrenzt wird, ist die Ausweisung einer GRZ von 0,5 erforderlich, um alle Funktionsgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche errichten zu können. Da die Feuerwehr für jedes Einsatzfahrzeug eine Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle sowie auch Kfz-Stellplätze für die Feuerwehrleute benötigt, ist eine GRZ-Überschreitung für Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan setzt zur Höhenbegrenzung des Feuerwehrgebäudes fest, dass maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Die Festsetzung orientiert sich

damit an der Bebauung in der Straße Am Lehester Deich, die bis zu zwei Vollgeschosse hoch ist.

## 2. Baugrenzen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht zur Sicherung eines geschlossenen Siedlungsbildes mit einer klaren Abgrenzung zum Landschaftsraum ein zur Straße Am Lehester Deich parallel stehendes Feuerwehrgebäude mit Fahrzeughalle vor. Zur Sicherung dieser Konzeption setzt der Bebauungsplan ein Baufeld fest, das den Baukörper durch Baugrenzen nachzeichnet.

Aus Gründen des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild soll auf Einfriedungen weitgehend verzichtet werden. Die vorgeschriebenen Abgrenzungen werden straßenseitig durch die Rückseite der Fahrzeughalle und des angrenzenden Verwaltungsgebäudes sowie ca. 2 m hohen gemauerten Wandfortsetzungen sichergestellt. Zwei Tore sichern die Alarmausfahrt und den Feuerwehrhof. Richtung Osten bildet eine dichte Hecke den Grundstücksabschluss. In Richtung Westen und Norden wird unbefugter Zutritt durch das Fleet vermieden.

## 3. Erschließung, Stellplätze

Das Plangebiet wird über die Straße Am Lehester Deich erschlossen. Um den geschützten, straßenbegleitenden Lindensaum zu erhalten, orientieren sich die Ausfahrten aus der Fahrzeughalle in nördlicher und somit straßenabgewandter Richtung. Somit gibt es nur eine Alarmausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge zur Straße Am Lehester Deich. Diese Ausfahrt ist westlich des Feuerwehrgebäudes geplant, so dass ein größtmöglicher Abstand zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhaus erreicht werden kann. Damit die beim Feuerwehreinsatz eintreffenden Feuerwehrleute mit ihren Autos nicht die ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen kreuzen und behindern, ist eine Kfz-Zufahrt am östlichen Plangebietsrand vorgesehen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die PKW der Feuerwehrleute werden entsprechend an der östlichen Gebäudeseite des Feuerwehrhauses untergebracht.

## 4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen in der Straße Am Lehester Deich. Ein Schmutzwasserkanal verläuft mittig in der Straße am Lehester Deich. Eine Einleitung des Schmutzwassers in diesen Kanal ist möglich. Ebenfalls in der Straße Am Lehester Deich verläuft ein Stromkabel für die Straßenbeleuchtung.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in das Holler Fleet eingeleitet werden. Hierzu ist eine Genehmigung zu beantragen.

## 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Lehester Deich keinen Immissionen ausgesetzt. Die Baukonzeption für das Plangebiet sieht vor, dass die vom Feuerwehrgrundstück ausgehenden Lärmemissionen durch die Verteilung der Nutzungen auf dem Feuerwehrgelände und innerhalb des Feuerwehrgebäudes zum Schutz der Nachbarn minimiert werden. So ist der Gebäudeteil mit den Sozial-, Umkleide- und Schulungsräumen, von denen die geringeren Geräuschemissionen ausgehen, im östlichen Planbereich angeordnet. Die Fahrzeughalle sowie die anschließende Alarmausfahrt grenzen westlich an und halten somit Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für den Feuerwehrbetrieb ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Rechtsvorschriften zu erbringen.

## 6. Grünflächen, Gewässer, Baumschutz

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs zwei private Grünflächen fest. Diese umfassen zum einen die Freiflächen, die die Gemeinbedarfsfläche umgrenzen. Innerhalb dieser Flächen verläuft das Holler Fleet, so dass die Zweckbestimmung der Grünanlage auch Gewässer umfasst. Zum anderen ist der Lindensaum innerhalb des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Bestandssituation, die für die Zukunft weiterhin so gesichert werden soll.

Durch den Bau der Feuerwehr ist das Holler Fleet im Abschnitt Am Lehester Deich 145 bis Am Lehester Deich 141 auf einer Länge von rd. 150 m um rd. 35 m in nördliche Richtung zu verlegen. Das Holler Fleet ist der zentrale Vorfluter für den Bereich Oberneuland/Borgfeld. Es verläuft in großen Teilen entlang der Oberneulander Landstraße und sammelt hier das Oberflächenwasser, welches in Borgfeld parallel der Straße Am Lehester Deich weitergeführt wird und in den Kuhgraben mündet.

Für die Fleetverlegung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Ein entsprechender Antrag hierzu wurde bereits vom Deichverband am rechten Weserufer gestellt. Die Planung des Deichverbandes zur Fleetverlegung ist mit der Bauleitplanung abgestimmt. Das Bebauungsplanverfahren sowie das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden parallel durchgeführt.

Die Planung des neuen Standortes für die Freiwillige Feuerwehr Lehesterdeich ist so angelegt, dass keine gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume gefällt werden müssen. Zu diesen geschützten Bäumen zählen auch die Linden zwischen der Kfz-Einfahrt zum Plangebiet und der Alarmausfahrt der Feuerwehr. Da die Linden auch ortsbildprägend sind, sollen sie zwingend erhalten werden. So setzt der Bebauungsplan die Linden zur Erhaltung fest. Sie sind im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

## 7. Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Eingriffe im Bereich des Holler Fleets und der landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet. Zudem gehen Gehölzstrukturen entlang des Fleets verloren. Der Bebauungsplan setzt zwei Flächen fest, in denen die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden sollen. Die Maßnahmen sind:

- A1 Herstellung eines Fleetabschnittes mit vergrößerter Sohlbreite
- A2 Entwicklung eines Ufergehölzes entlang des Fleets
- A3 Anpflanzung einer Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze
- A4 Anlage eines Tümpels
- A5 Entwicklung einer Röhrlichtzone entlang des Fleetufers
- A6 Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur zwischen Lindensaum und zukünftigen Feuerwehrgebäude
- A7 Anpflanzung von drei Laubbäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Zum weiteren Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen werden rd. 1.200 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Flächen auf den Flurstücken 207 und 210/1 (Gemarkung VR 325) der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr zugeordnet und als externe Ausgleichsflächen vertraglich gesichert.

Eine Beschreibung der o.g. Maßnahmen sowie weitere Ausführungen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sind dem Kapitel D "Umweltbericht" zu entnehmen.

## 8. Kampfmittel, Altlasten

Nach einer Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen ist mit Kampfmitteln im Planbereich zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

## D) **Umweltbericht**

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2458 "Feuerwehr Am Lehester Deich" der Freien Hansestadt Bremen (Gasse, Schumacher Schramm, Bremen, Juli 2014)
- Gutachten zur Vitalität, Verkehrssicherheit und potenziellen Habitaten von diversen Bäumen im Bauvorhaben Neubau Feuerwehrhaus Am Lehester Deich 141 b, 28357 Bremen (Ing.-Sachverständigenbüro Block-Daniel; Juli 2012)

### 1. **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A) bis C) der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

### 2. **Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 2.1 **Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b und § 1a Abs. 3 BauGB)**

##### 2.1.1 **Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur Zielerreichung trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG anzuwenden ist.

### 2.1.2 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit "Hamme-Wümmemarsch" zuzuordnen und liegt im Naturraum Blockland. Gemäß Landschaftsprogramm Bremen (1991) zählt es zum unbesiedelten Bereich.

Im südlichen bzw. südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft die Straße Am Lehester Deich. Diese wird beidseitig von einer alten Lindenallee gesäumt. Parallel zur Straße, in rund 15 m Entfernung, durchzieht das Holler Fleet das Plangebiet von Ost nach West. Das Südufer des Fleets ist steil ausgeformt und wird von Pappelreihen, Röhrichten und Ruderalfluren gesäumt. Das Nordufer des Holler Fleets wird über eine rd. 4 m breite Böschung begrenzt, die durch einen Zaun vom nördlich angrenzenden Grünland abgetrennt ist. Beim Grünland handelt es sich um sonstiges feuchtes Intensivgrünland, das landwirtschaftlich genutzt wird.

Darüber hinaus wird das Plangebiet von zwei Parzellengraben, jeweils am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes, durchzogen. Der Graben an der Westgrenze des Plangebietes mündet in das Holler Fleet. Der zweite Parzellengraben im Osten des Plangebietes hat keinen direkten Anschluss an das Holler Fleet. Kennzeichnend für den Graben ist die fortgeschrittene Verlandung.

Zwischen der Straße Am Lehester Deich und dem Holler Fleet befindet sich ein alter Sommerdeich, der zu beiden Seiten von Baumreihen gesäumt wird. Der Standort wird entsprechend stark beschattet und ist in der Krautschicht von halbruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Biotopstrukturen, u.a. Intensivgrünland und Holler Fleet, sind von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Lindenallee sowie die in Teilbereichen graben- und fleetbegleitenden Seggen-, Ried- und Röhrichtstrukturen stellen die bedeutendsten Biotoptypen im Plangebiet dar.

Gemäß Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet in keiner Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund. Es zählt zu den Biotopen/Biotopkomplexen mittlerer Bedeutung und wird dem Lebensraum "Sonstige Agrarlandschaft" zugeordnet. Aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet und den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten bedarf es einer Abschätzung der potenziellen Eignung als Lebensraum. Anhand der Biotoptypen scheint das Plangebiet interessant für folgende Tierarten: Vögel (Wiesenbrüter, Gehölzbrüter), Fledermäuse, Amphibien.

#### Avifauna:

Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Lindenallee und Gehölzgürtel) sind als Vogellebensräume einzustufen. Es konnten jedoch keine Hinweise auf Brutstätten von Vögeln nachgewiesen werden. Der Großbaumbestand der Lindenallee bleibt erhalten. Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der Nähe zu Siedlungsstrukturen ist mit keiner besonderen Bedeutung der Wiesenflächen als Brut- und Rastbiotope zu rechnen.

#### Fledermäuse:

Im Rahmen der Erstellung des Baumgutachtens wurden potenzielle Lebensräume für Fledermäuse mit erfasst. Einzelne Alt-Linden weisen eingefaulte Astungswunden/Höhlungen auf, die als Habitat fungieren können. Bei der Kontrolle 2012 konnte jedoch keine Nutzung dieser Höhlungen als Lebensstätten nachgewiesen werden. Der weitere Baumbestand weist darüber hinaus kein sehr hochwertiges und zwingend erhaltungswürdiges Potenzial auf.

**Amphibien:**

Das Fleet in seiner Funktion als Entwässerungsgraben für das Oberneuland übernimmt nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Aufgrund der z.T. steilen Ufer, der oftmals unregelmäßigen Wasserführung sowie der schlechten Wasserqualität ist von einer nur sehr eingeschränkten Funktion als Gewässerlebensraum für Amphibien auszugehen. Die Gehölzstrukturen entlang des Fleets können Amphibien als Winterlebensraum dienen.

Hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes und dem Fehlen geeigneter Strukturen als Lebensraum ist mit keiner besonderen Bedeutung der Flächen für den Artenschutz zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Schutzzutens Tiere kann durch eine Bauzeitenregelung voraussichtlich vermieden werden.

**Gesetzlich geschützte Biotope:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Biotopstrukturen, die grundsätzlich zu den gesetzlich geschützten Biotopen gezählt werden können. Aufgrund ihres linearen und kleinflächigen Vorkommens entlang eines Grabenrandes sind die Biotope Großseggenried sowie das Sauergras-/Binsenried nicht weiter zu betrachten. Beim Rohrglanzgras-Landröhricht wird zwar die Mindestgröße überschritten, es handelt sich jedoch um ein sehr lockeres, linienhaftes Röhricht, durchsetzt mit ruderalen Arten entlang des Fleets. Die beschriebenen Biotopstrukturen fallen somit nicht unter den gesetzlichen Schutz.

An der nord-westlichen Grenze des Plangebietes wächst am Ufer des Stauteiches ein monodominantes Schilf-Landröhricht, eingestreut mit einzelnen Weiden. Dieses Röhricht ist von der Planung nicht betroffen.

**Natura 2000-Gebiete:**

Südlich des Plangebietes, direkt an die Straße "Am Lehester Deich", grenzt das Naturschutzgebiet "Westliches Hollerland (Leherfeld)" an. Dieses ist als Natura 2000-Gebiet gemeldet (EU Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet "Hollerland"). Es ist rund 291 ha groß und zählt zu den wichtigsten Grünland-Graben-Arealen des Bremer Feuchtgrünlandringes. Es ist u.a. für die Repräsentanz von Salzwiesen im Binnenland, feuchte Hochstaudenflure und Tierarten wie Schlammpeitziger, Tauchkäfer, Tellerschnecke, Grüne Mosaikjungfer, Moorfrosch, Wachtelkönig, Bekassine, Schilfrohrsänger und Zwergschnepe von Bedeutung.

**Biotische Ertragsfunktion:**

Das Plangebiet zählt zum Niederungsgebiet der Wümme. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind von Niederungsböden (Auelehm und Torf) über Schmelzwassersanden des Urstromtals der Weser geprägt. Im Plangebiet liegt der Bodentyp Gley vor. Der Boden wird als Grünland intensiv genutzt. Die biotische Ertragsfunktion ist von allgemeiner Bedeutung.

**Grundwasserschutzfunktion:**

Das Plangebiet zählt zu den Marschen des Blocklandes. In diesen treten als oberer Grundwasserleiter bis zu 30 m mächtige, z.T. kiesige Wesersande auf. Die Niederungsböden sind gering wasserdurchlässig. Der Grundwasserspiegel liegt gemäß der geotechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben in Tiefen zwischen rd. 0,7 - 1,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) und wurde südlich des Fleets in rund 2,4 m Tiefe unter GOK angetroffen. Das Grundwasser ist in diesen Bereichen gespannt, so dass eine Grundwasserneubildung unterbunden wird. Daher wird auf eine differenzierte Bewertung der Grundwasserschutzfunktion verzichtet. Gebiete von besonderer Bedeutung für die Grundwasserschutzfunktion liegen in Bremen ausschließlich in Bremen-Nord.

**Bioklimatische Ausgleichsfunktion:**

Das Plangebiet weist heute nur geringfügige Versiegelungen auf (Straße "Am Lehester Deich"). Die ausgedehnten, unbebauten und vegetationsgeprägten Flächen des Umlands (wie der Niederungsbereich der Wümme) sind Kaltluftentstehungsgebiete und dienen als Ausgleichsräume für das Stadtgebiet Bremen. Das Plangebiet liegt somit innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in Luftaustauschbahnen, so dass mit dem Bau des Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Lehesterdeich keine erheblichen Beeinträchtigungen der bioklimatischen Ausgleichsfunktion verbunden sind.

**Landschaftserlebnisfunktion:**

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand des Blocklandes, am Siedlungsrand Borgfelds im Übergang zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild ist hier durch ausgedehnte, feuchte Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität und durch ein typisch begleitendes System aus Gräben und Fleeten gekennzeichnet. Landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen sind entlang der Straße und des Holler Fleets vorzufinden. Insbesondere die alte Lindenallee trägt zu einer positiven Siedlungsrandgestaltung bei.

Im Geltungsbereich ist das Landschaftsbild durch intensive Grünlandnutzung gekennzeichnet und somit den Acker- und Grünlandbereichen zuzuordnen. Gemäß Landschaftsprogramm handelt es sich um den Landschaftsbildtyp "weiträumige Grünlandgebiete", die jedoch über keine Strukturvielfalt verfügen. Kennzeichnend für die Siedlungsstruktur sind Einzel- und Doppelhausbebauungen entlang der Straße "Am Lehester Deich".

Nordöstlich des Plangebietes fließt die Wümme, die vielfältige Erholungsmöglichkeiten bietet und somit eine besondere Bedeutung für die Erholung übernimmt. Das Plangebiet selbst liegt am Rande des Blocklands/Hollerlands und zählt gemäß Landschaftsprogramm zu den Landschaftsräumen, die für das Erleben von Natur und Landschaft eine hohe Bedeutung haben. Damit hat es zwar eine Bedeutung als Erholungsgebiet, zählt aber nicht zu den besonders wertvollen Erholungsräumen.

### 2.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan 2458 werden zum Teil erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Folgende vorhabenbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- Bodenversiegelung von rd. 0,28 ha durch Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge und Kfz-Stellplatzanlage
- Beseitigung von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen
- Beseitigung von Röhricht-Strukturen entlang des Holler Fleets
- Beseitigung von Gehölzbeständen (Pappeln und sonstige Laubbäume) entlang des Holler Fleets
- Verlegung eines Oberflächengewässers auf einem Teilstück von bis zu 150 m

Auf Grundlage der Bestandserfassung, Biotopbewertung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich folgende Beeinträchtigungen (Eingriffsfolgen) prognostizieren:

Funktion	Art der Beeinträchtigung
Biotop-/ Ökotoptfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopveränderungen und -beseitigungen durch Versiegelung von bis zu 0,28 ha.</li> <li>→ <i>Die mit dem Vorhaben verbundenen Biotopverluste sind als erheblich und nachhaltig zu beurteilen.</i></li> </ul>
Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlegung eines Fleets auf einer Länge von bis zu 150 m in rd. 35 m nördliche Richtung</li> <li>• Verkürzung von Parzellengräben</li> <li>→ <i>Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als erheblich, jedoch nicht nachhaltig zu bewerten, da durch die Gestaltungsmaßnahmen eine Verbesserung des Wasserkörpers erreicht wird.</i></li> <li>→ <i>Da das Holler Fleet in seiner Funktionsausprägung nicht dauerhaft negativ verändert wird und bei der Neuanlage die Standortbedingungen verbessert werden, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers.</i></li> </ul>
Gesetzl. geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich sind kleine gesetzlich geschützte Biotope von einer direkten Inanspruchnahme betroffen.</li> <li>→ <i>Eine nachhaltige Schädigung ist nicht zu erwarten; es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</i></li> </ul>
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fällung von 33 Pappeln und sonstigen Laubbäumen, die nicht unter die Bremer Baumschutz-VO fallen, jedoch von allgemeiner Bedeutung als Bruthabitat für Vögel sind.</li> <li>→ <i>In der näheren Umgebung bestehen ausreichend Bäume, auf die die Vögel ausweichen können, so dass der Eingriff als nicht erheblich einzustufen ist.</i></li> <li>• Die Alt-Linden sind von der Fällung ausgeschlossen und während der Bauphase zu schützen.</li> <li>→ <i>Es bestehen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.</i></li> </ul>
Natura 2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.</li> <li>→ <i>Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele durch eine direkte Flächeninanspruchnahme kann daher ausgeschlossen werden.</i></li> <li>• Über das Plangebiet hinaus wirkende Beeinträchtigungen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da eine Abschirmung durch die Straße Am Lehester Deich mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen besteht.</li> <li>• Das Plangebiet hat keine Funktion für die im Natura 2000-Gebiet wertgebenden Tierarten, da deren Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.</li> <li>• Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.</li> <li>→ <i>Es bestehen keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten.</i></li> </ul>
Biotische Ertragsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollversiegelung von bis zu 0,25 ha und Teilversiegelung von 0,03 ha Oberboden/Gewässer</li> <li>• Auf Grund des z.T. organischen Bodens (Torf) ist es erforderlich, umfangreiche Erdarbeiten (u.a. Bodenaustausch, Bodenaufschüttung) zur Gelände- bzw. Baugrun-</li> </ul>

	<p>erstellung durchzuführen. Dies führt dauerhaft zu einer Beeinträchtigung bzw. einem vollständigen Verlust der vorhandenen ökologischen Bodenfunktionen.</p> <p>→ <i>Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als erhebliche Beeinträchtigung bewertet.</i></p>
Grundwasserschutzfunktion	<p>→ <i>Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, so dass sich trotz Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.</i></p>
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gehen Freiflächen und Gehölzbestände mit Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion verloren.</li> <li>→ <i>Aufgrund der Lage am Stadtrand, des hohen Anteils der angrenzenden Grünlandbereiche, der verbleibenden angrenzenden Gehölzflächen und der Größe der Versiegelung von rd. 0,28 ha sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.</i></li> </ul>
Landschaftserlebnisfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Bebauung und Fällung von Bäumen erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes im Planbereich. Die Landschaft wird durch Baukörper und Stellplätze überformt; es ergeben sich optische Beeinträchtigungen.</li> <li>→ <i>Es sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Eine Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung besteht für die Landschaftserlebnisfunktion jedoch nicht.</i></li> </ul>

#### 2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei dem geplanten Vorhaben werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung ergriffen:

- Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe der zulässigen Gebäude auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Die Ausrichtung des Gebäuderiegels erfolgt parallel zur Straße, wodurch ein Auskragen in die Landschaft verhindert wird.
- Die Neupflanzung von 16 Laubbäumen und eines fleetbegleitenden Gehölzgürtels mindert die Fernwirkung des Gebäudes.
- Zur Minderung der Versiegelung erfolgt der Ausbau des Parkplatzes durch wasserdurchlässige Beläge (Verringerung des oberflächigen Wasserabflusses). Zudem findet eine Begrünung durch Laubbäume statt.
- Verwendung des Andeckungsverfahrens beim Bodenaustausch zur Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser.
- Verwendung einer Enteisungsanlage bei Einleitung von Grundwasser in offene Gewässer.
- Maßnahmen zur insektenschonenden Beleuchtung.
- Die ortbildprägenden Linden der Allee werden erhalten und durch Baumschutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase, gesichert.
- Die Fällung der Bäume und Sträucher erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September).
- Es sind Amphibienschutzmaßnahmen vorzusehen, da der Gehölzgürtel mögliche Winterlebensräume für Amphibien bietet.

Unter der Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbare Beeinträchtigungen für den Naturhaus-

halt und das Landschaftsbild, die der Eingriffsregelung unterliegen und Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Zum Ausgleich der nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

#### A1: Herstellung eines Fleetabschnittes

Der durch die Planung betroffene Abschnitt des Holler Fleets wird auf einer Länge von rund 150 m in nord-östlicher-Richtung um rund 35 m verschwenkt. Durch die Veränderung der Linienführung verlängert sich das Fleet um rund 20 m. Bei der Neuanlage werden die Sohlbreite vergrößert und flache Böschungen (maximale Neigung 1:3) angelegt. Auf Sohl- und Uferbefestigungen ist zu verzichten. Das Gewässer und seine begleitenden Biotopstrukturen erhalten mehr Entwicklungsraum. Hierdurch erfährt der Fleetabschnitt eine ökologische Verbesserung und kann weiteren Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dienen.

#### A2: Entwicklung eines Ufergehölzes durch Initialpflanzungen entlang des südöstlichen Fleetufers

Zur Kompensation der Verluste von Einzelbäumen sowie zur Einbindung des geplanten Vorhabens in die Landschaft werden insgesamt 16 standortheimische Laubbäume gepflanzt sowie die Entwicklung eines fleetbegleitenden Gehölzstreifens initiiert. Dazu ist die Anlage eines Gehölzstreifens (Weiden) als Initialpflanzung mit eingestreuten Hochstämmen (Erlen) entlang des südöstlichen Fleetufers vorgesehen. Der Gehölzstreifen unterstützt die charakteristischen Abfolgen von Pflanzengemeinschaften entlang des Fleets; zudem fungieren die Hochstämmen als landschaftsbildprägende Elemente, die die Wirkung der Gebäudestruktur gegenüber der nördlich angrenzenden, offenen Wiesen/ Weidelandschaft minimiert. Hierzu sind 16 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) innerhalb der Fleetböschung zu pflanzen. Das Pflanzgut besteht aus Hochstämmen mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm.

Die Weidenpflanzungen sind auf 20-30% der Gesamtfläche durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Sukzessionsflächen zu entwickeln. Als Pflanzgut werden Sträucher, drei Triebe, Höhe 60-100 cm verwendet, die in versetzten Reihen in Pflanzgruppen zu je 2-3 Stück einer Art mit Pflanzabständen von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen sind.

#### A3: Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten

Das Feuerwehrgelände wird im Osten/Nordosten an der Grenze zur bestehenden Einfamilienhausbebauung eingegrünt. Hierzu ist eine Laubholzhecke mit einer 3 m breiten Strauchpflanzung anzulegen. Die Hecke dient auch der Abgrenzung. Als Pflanzgut werden Sträucher (drei Triebe, Höhe 60-100 cm) verwendet, die in versetzten Reihen in Pflanzgruppen zu je 2-3 Stück einer Art mit Pflanzabständen von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen sind.

#### A4: Entwicklung eines (Schilf-) Landröhrichts mit Tümpel

Die Fläche zwischen dem alten Verlauf des Holler Fleets und der neuen Linienführung soll sich zukünftig naturnah entwickeln. Durch die Nutzungsaufgabe des Grünlandes und das Absenken des derzeitigen Bodenniveaus entsteht eine grundwassernahe Fläche. Die Vernässung des Standortes wird initiiert, wodurch die Entwicklung von Landröhrichten und Riedern begünstigt wird. Dazu wird eine flache Mulde (mittlere Tiefe ca. 0,50 m, mittlere Sohlbreite ca. 12 m) auf einer Länge von rd. 40 m hergestellt. Die Fläche ist von Gehölzen freizuhalten.

Innerhalb der Sukzessionsfläche wird ein Tümpel als potenzielles Amphibien-Laichgewässer mit einer Fläche von rd. 60 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von bis zu 0,5 - 0,8 m

angelegt. Es sind flache und gleichmäßig zur tiefsten Stelle hin abfallende Böschungen anzulegen. Nach der Errichtung wird dieser der natürlichen Entwicklung überlassen, wodurch eine Verlandung des Gewässers akzeptiert wird.

#### A5: Entwicklung einer Röhrichtzone

Die Uferböschungen des Holler Fleets sollen sich naturnah entwickeln. Durch die Anlage flacher Uferböschungen im Zuge der Verlegung des Fleets (s. A1) wird die Entwicklung einer Röhrichtzone begünstigt. Entsprechend der Standortgegebenheiten sind Landröhrichte (Schilfröhricht, Rohrglanzgrasröhricht) zu erwarten. Von Initialpflanzungen (Halmstecklingsbesatz) zum Aufbau von Röhrichtbeständen wird zu Gunsten der natürlichen Sukzession abgesehen.

#### A6: Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren

Auf der Fläche zwischen der bestehenden Lindenallee und dem neuen Gebäude ist die Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren vorgesehen. Durch Bauarbeiten entstandene Verdichtungen sind aufzulockern, eine weitere Vorbereitung der Fläche ist nicht erforderlich. Dieser Bereich ist derzeit mit einer Krautschicht von halbruderalen Gras- und Staudenfluren, wie Giersch, Gundermann, Weißes Labkraut, Goldnessel und den Gräsern Knäulgras, Wolliges Honiggras, etc., bewachsen. Diese Vegetation wird sich nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einstellen. Eine Pflege der Fläche ist nicht erforderlich (natürliche Sukzession). Eine sich ggf. langfristig einstellende Verbuschung wird akzeptiert.

#### A7: Pflanzung von weiteren Laubbäumen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

Gemäß Bremische Landesbauordnung ist je sechs Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Planung sieht eine Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen vor, so dass drei Laubbäume zu pflanzen sind. Aufgrund der beengten Situation zwischen Stellplatzanlage und Gebäude kommen für die Pflanzung nur kleinkronige Laubbäume, wie etwa Feld-Ahorn "Elegant" (*Acer campestre* "Elegant"), in Betracht.

Die beschriebenen Ausgleichmaßnahmen (A1-A7) werden in dem Bebauungsplan 2458 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Neben dem Ausgleich für den Naturhaushalt dienen die Maßnahmen ebenfalls der Kompensation für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die sich entwickelnden landschaftstypischen Biotope, insbesondere das Fleet und die Röhrichtbereiche sowie die Gehölzpflanzung, die die Fernwirkung des Gebäudes mindert, tragen zu einer landschaftlichen Einbindung des Feuerwehrgebäudes bei.

#### E1: Maßnahmen außerhalb der vom Eingriff betroffenen Grundflächen

Das Ausmaß der Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt sich im Plangebiet über den Grad der zukünftigen Versiegelung. Dieser wird über die Grundflächenzahl ermittelt, die den max. überbaubaren Flächenanteil des jeweiligen Baugrundstücks angibt:

Flächengröße Gemeinbedarfsfläche:	3.700 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	0,5
Mögliche GRZ-Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO: 50%):	0,25

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ gesamt):  $3.700 \text{ m}^2 \times (0,5 + 0,25)$ : rd. 2.800 m<sup>2</sup>

Die durch den Planvollzug zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den jeweiligen Biotopen und ihrer Wertigkeiten jeweils vor und nach dem

Eingriff bilanziert und den Zielbiotopen gegenübergestellt. Anhand von Flächenäquivalenten errechnet sich der erforderliche Ausgleichsbedarf (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2458 Feuerwehr Am Lehester Deich).

Trotz der im Bebauungsplan 2458 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1-A7 verbleibt eine Differenz von -2.013 Flächenäquivalenten. Zur Behebung dieses Ausgleichsdefizits ist eine Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche durchzuführen. Diese Fläche befindet sich südwestlich des Planbereichs in der Nähe des Kuhgraben-sees. Es handelt sich um Teile von zwei Flurstücken zwischen dem Naturschutzgebiet (NSG) Hollerland und der BAB 7 (VR 325; Flurstücke Nr. 207 und 210/1), die in einer Größe von rund 1.200 m<sup>2</sup> für die Entwicklung von Gehölzbeständen in Anspruch genommen werden sollen. Die Inanspruchnahme der Fläche wird vertraglich gesichert.



Abb. 2: Lageplan externe Kompensationsfläche

Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt und ist dem sogenannten artenarmen Grünland zuzuordnen. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Artenarmut ist die Fläche von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Im westlichen, an die Fläche angrenzenden Randbereich, begleitend zum Kuhgraben, wachsen ältere Pappeln mit Unterwuchs aus überwiegend Weißdorn und Schwarzem Holunder. Ebenso wachsen Weißdorn und Schwarzer Holunder z.T. wegebegleitend "Am Leher Felde". Ein Aufwertungspotenzial ergibt sich im Bereich des artenarmen Grünlandes in der Erweiterung der vorhandenen Gehölzfläche.

Die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst die Anlage eines Gehölzes als Teil eines Waldgürtels mit Weiterentwicklung zu einem Eichen-Hainbuchenwald. Die Fläche wird mit dem Ziel der dauerhaften Stilllegung und der Überlassung der natürlichen Sukzession eine erhebliche Aufwertung ihrer Lebensraumfunktion und ökologischen Vielfalt erfahren. Durch den Anschluss an den angrenzenden Gehölzbestand wird insgesamt eine Vergrößerung des Gehölzgürtels erreicht und somit eine ökologisch höherwertige Fläche geschaffen. Es entsteht ein größerer Rückzugsraum für die Fauna. Gemäß den Standortgegebenheiten (feuchter, nährstoffreicher Boden) und dem Pflanzkonzept ist die Entwicklung der Pflanzung zu einem Eichen-Hainbuchenwald zu erwarten. Um die eigendynamische Entwicklung in Richtung Zielbiotop zu begünstigen, werden insbesondere dominierende Kennarten der Waldgesellschaft gepflanzt.

An den bestehenden Gehölzbereich angrenzend, ist die Anpflanzung von lockeren Gehölzbeständen vorgesehen. Diese erstreckt sich auf einer Länge von rd. 46 m und weist eine Breite zwischen 22 - 30 m auf. Die Entwicklung der Gehölze erfolgt durch Sukzession, beschleunigt durch Initialpflanzungen.

Auf der Fläche werden im Kernbereich etwa vier Pflanzgruppen geschaffen, die jeweils eine Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> umfassen. Insgesamt beträgt die Initialpflanzung für den Kernbereich max. 40% der Gesamtfläche. Innerhalb dieser Gehölzgruppen sollen überwiegend Stieleichen, Hainbuchen und Eschen als Begleitart gepflanzt werden. Die Strauchschicht setzt sich aus Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel, Blut-Hartriegel und Holunder zusammen. Gegenüber dem Grünland wird ein 3-4 m breiter Saum belassen. Die Pflanzfläche erhält durch Eichenspaltpfähle eine Abgrenzung zur Wiesenfläche. Die Pflanzflächen sind während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 2 x jährlich zu mähen. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Detaillierung der Pflanzmaßnahme.

## **2.2 Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein, so dass für den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Eine Wohnnutzung findet im Plangebiet nicht statt. Die vom Feuerwehrgrundstück ausgehenden Lärmemissionen werden insofern minimiert, als dass der Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr auf rd. 200 Stunden im Jahr begrenzt ist (berechnet ohne die Zeiten der Rettungseinsätze). Zum weiteren Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurden die Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes und die Gebäudeaufteilung so vorgenommen, dass möglichst wenige Geräusche auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können somit ausgeschlossen werden.

## **2.3 Sonstige Umweltbelange**

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

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt keine Fleetverlegung und die landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten. Die Freiwillige Feuerwehr Lehesterdeich hätte jedoch keinen Standort für den Ersatzbau, so dass ihre Einsatzbereitschaft auf Dauer nicht gesichert wäre.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das für den Ersatzbau der Freiwilligen Feuerwehr Lehesterdeich ausgewählte Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und zentrale Lage im Einsatzgebiet der Freiwilligen Feuerwehr aus. Als Alternativstandort wurde eine Bebauung des Grundstücks Am Lehester Deich 120 einer Standortanalyse unterzogen. Das Grundstück wird von der Feuerwehr als Übungsplatz und als Standort für das jährliche Osterfeuer genutzt. Es grenzt an den Jan-Reiners-Weg an. Eine Bebauung des Grundstücks wäre jedoch ohne eine Überlagerung der Erschließungsflächen mit Inanspruchnahme des Jan-Reiners-Weges nicht möglich. So würden die ankommenden PKW's die ausfahrenden Feuerwehrwagen kreuzen, und es zu viele Gefahrenpunkte geben. Eine Entspannung dieser verkehrlichen Gefahrensituation wäre nur durch die Verlegung des Jan-Reiners-Weges möglich. Da eine Verlegung des Jan-Reiners-Weg nicht gewünscht ist, wurde diese Alternative zum ausgewählten Standort nicht weiter verfolgt. Weitere Alternativstandorte mit vergleichbaren Lagequalitäten konnten nicht ermittelt werden, so dass keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen.

### 3. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Umweltprüfung bildet der Landschaftsplanerische Fachbeitrag vom Planungsbüro Gasse Schumacher Schramm (Bremen, Juli 2014). Die Bestandsaufnahme der Biotope erfolgte anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (SBUV 2005). Die Eingriffsbilanzierung erfolgte gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

### 4. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

### 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehren für die Stadtgemeinde Bremen soll die Freiwillige Feuerwehr Bremen-Lehesterdeich als Schwerpunktfeuerwehr entwickelt werden. Das bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr kann aufgrund einer maroden Gebäudesubstanz und begrenzter Flächen die gewünschte Funktion nicht erfüllen. Vor diesem Hintergrund ist ein Ersatzbau erforderlich, der die gleichen Standortvoraussetzungen (gute Erreichbarkeit und zentrale Lage) erfüllen soll. Das ausgewählte Grundstück liegt nur wenige Meter vom bisherigen Gerätehaus der Feuerwehr entfernt. Zur Realisierung des Ersatzbaus ist ein Bebauungsplan aufzustellen, da sich der Planbereich im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet.

Der Bebauungsplan 2458 setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Linden ist das Baufenster so angeordnet worden, dass die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallenden Linden insgesamt erhalten werden können. Das im Planbereich verlaufende Holler Fleet ist auf einer Länge von bis zu 150 m in nördliche Richtung zu verlegen. Durch die Verlegung erfolgt eine Aufwertung des Gewässers. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

## E) **Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten:

Grundstücksankauf inkl. Nebenkosten u. Ausgleichsabgabe:	rd. 225.000,- € brutto
Herrichten des Grundstücks:	rd. 38.000,- € brutto
Bauwerk und Baukonstruktion:	rd. 1.113.000,- € brutto
Bauwerk - Technische Anlagen:	rd. 268.000,- € brutto
Fleetverlegung:	rd. 34.000,- € brutto
Außenanlagen:	rd. 291.000,- € brutto
Nebenkosten (pauschal)	rd. 698.000,- € brutto
Insgesamt:	<u>rd. 2.667.000,- € brutto</u>

Die Finanzierung erfolgt aus dem Haushalt des Senators für Inneres.

Als Einnahmen stehen den Ausgaben Erlöse aus der Vermarktung des bestehenden Grundstücks der Freiwilligen Feuerwehr Am Lehester Deich 139 b gegenüber.

## 2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2458 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Inbetriebnahme des Feuerwehrgebäudes grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Gebäudeplanung berücksichtigt sowohl die Anforderungen von Frauen als auch Männern.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....  
Senatsrat

### Anlage zur Begründung

Lageplan Neubau der Freiwilligen Feuerwehr "Am Lehester Deich"