

# Anlage B



**Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 210  
„Südlich Rainstraße“**  
Bebauungsplan nach § 13b BauGB – Einbeziehung  
von Außenbereichsflächen

Stadt Osterholz-Scharmbeck

- Vorentwurf -

(Stand: 23.02.2021)

### Planungsanlass / Planungsziele

Für den Bereich des Plangebietes westlich der Straße Klein Westerbeck und südlich der Rainstraße liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor (Vorlage-Nr.: 142-2019). Planungsziel ist die moderate Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches durch die Entwicklung eines Wohngebietes. Die zukünftige Bebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und ein bedarfsgerechtes Angebot ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die raumordnerischen Vorgaben des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 / aktualisiert 2017 (**LROP**) sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz** aus dem Jahr 2011 (**RROP**) zu berücksichtigen.

Der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** ist zu entnehmen, dass die Stadt Osterholz-Scharmbeck als Mittelzentrum dargestellt ist und von Haupteisenbahnstrecken und einer Hauptverkehrsstraße tangiert wird. Im Textteil wird erläutert, dass der Stadt Osterholz-Scharmbeck die Funktion eines Mittelzentrums zukommt. Zudem wird das Ziel formuliert, dass „in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf“ (LROP, 2.2 Ziffer 03; Ziel) zu sichern und zu entwickeln sind. Durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes kann für die vorhandenen Einrichtungen und Angebote eine bessere Ausnutzung bzw. Nachfrage generiert werden, so dass die zentralörtliche Funktion gestärkt wird.

Weiterhin wird im Textteil zur „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass „in der Siedlungsstruktur [...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden [sollen]“ (LROP, 2.1 Ziffer 01; Grundsatz).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Ergänzung des Siedlungsbereiches durch die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern geschaffen werden. Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzbestände sollen erhalten werden.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

Dem Textteil des LROP ist zudem Folgendes zu entnehmen: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“ (LROP, 2.1 Ziffer 02; Grundsatz). In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 600 m) befindet sich die Bushaltestelle „Am Brande“ (Linie 681), die zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist, aber auch anderen Fahrgästen eine gute Erreichbarkeit des Stadtkerns mit seinen zentralen Infrastruktureinrichtungen und weiterführenden Beförderungseinrichtungen (Hauptbahnhof) ermöglicht.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes entspricht.

Am 27.10.2011 ist das **Regionale Raumordnungsprogramm** des Landkreises Osterholz (**RROP**) in Kraft getreten.

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, liegt der überwiegende, östlich gelegene, Teil des Plangebietes am Rand eines *Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung*. Die übrigen Bereiche weisen eine Darstellung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* auf. Dieses wird überlagert durch ein *Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft*.

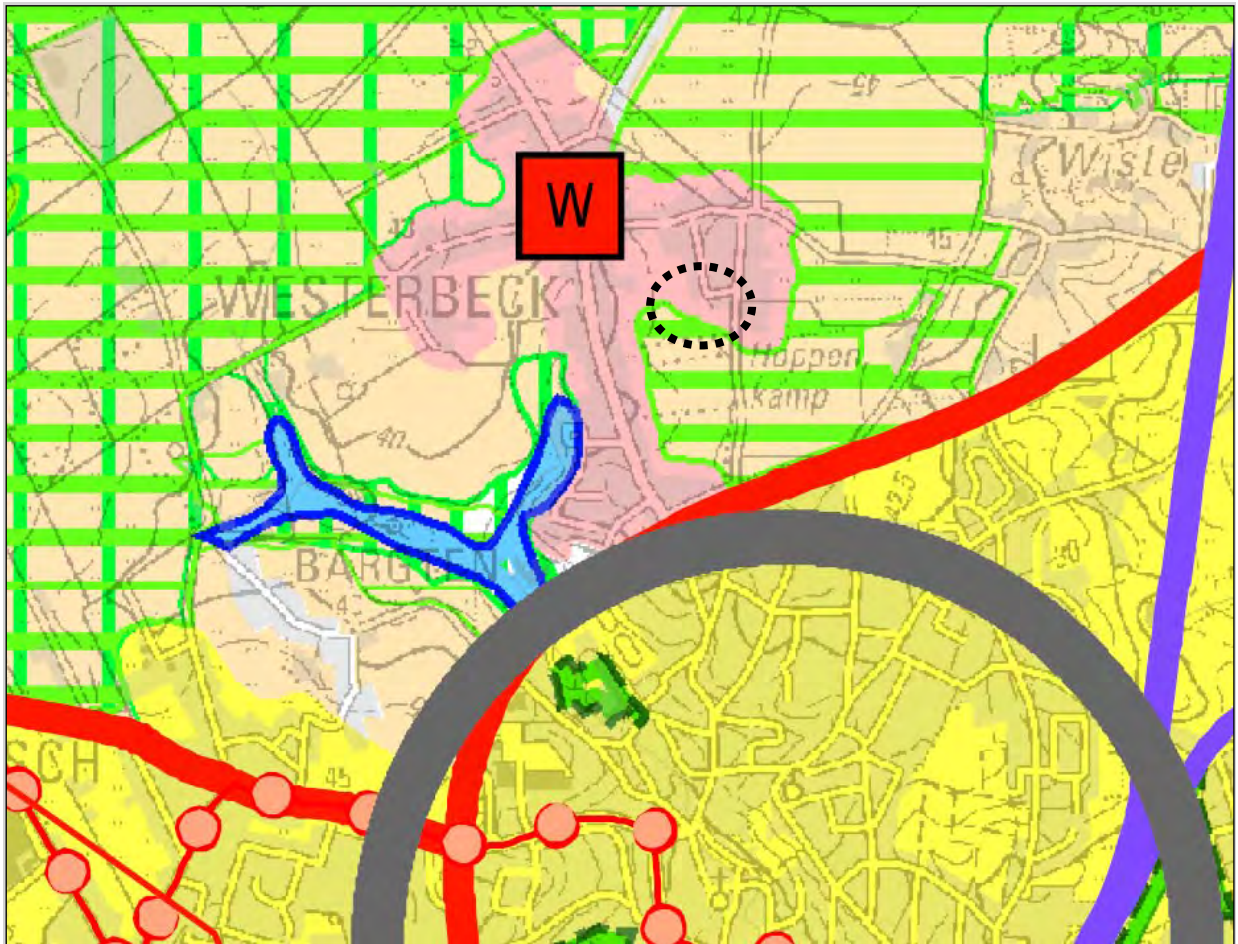


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des LK Osterholz (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelter Kreis)

Bei den flächigen zeichnerischen Darstellungen des RROP handelt es sich aufgrund des landkreisweiten Planungsraumes um einen groben Maßstab, so dass die Darstellungen - analog zum kommunalen Flächennutzungsplan - nicht parzellenscharf auf einzelne Grundstücke heruntergebrochen werden können. Zudem wird für die zugewiesene Funktion *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten mit räumlicher Abgrenzung* in der Legende zur zeichnerischen Darstellung folgendes angemerkt: „\*) Das Planzeichen wird zur räumlichen Abgrenzung der unter Ziffer 2.3 – 03 genannten ‚Für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Orte oder Ortsteile‘ verwandt“. Im Textteil wird dazu ausgeführt, dass „die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als *Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte* und auf die *räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile* auszurichten [ist]. Soweit in Osterholz-Scharmbeck eine Siedlungsentwicklung im *Zentralen Siedlungsgebiet* und im *für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Westerbeck* nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den *räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteil Scharmbeckstotel* zu konzentrieren“ (RROP, 2.3. Ziffer 03).

Auch wenn das Plangebiet über den als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichneten Bereich geringfügig hinausgeht, ist die räumliche Abgrenzung des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und steht nicht in Konflikt mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

Dem Textteil des RROP ist zum *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* zu entnehmen, dass „Bereiche, die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind, in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und

*Wettbewerbsfähigkeit vorfindet, in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat, [...] für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden [...]* (RROP, 3.7.1 Ziffer 03, Grundsatz).

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Überprüfung der Beikarten zum RROP ergab, dass das standortbezogene natürliche Grünlandertragspotenzial als „mittel“ und das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für Acker als „gering“ eingestuft wird. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes als eher niedrig einzustufen.

Das Plangebiet liegt vielmehr in einem Bereich, der aufgrund *der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit* bedeutsam für die Landwirtschaft ist. Da sich das Plangebiet teilweise im *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (vgl. RROP 3.7.1 03).

Beeinträchtigungen durch die Planung sind in Bezug auf das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden an dieser Stelle zu Gunsten der Entwicklung eines Wohngebietes an dem gewählten Standort zurückgestellt.

Für das gerinfügig im Südwesten in das Plangebiet hineinragende *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* ist dem Textteil des RROP folgende Zielformulierung zu entnehmen: *„In Vorranggebieten ruhige Erholung in Natur und Landschaft sind raumbedeutsame Nutzungen nur zulässig soweit sie mit der besonderen Funktion der Gebiete vereinbar sind“* (RROP, 3.9 Ziffer 06).

Für das Erleben der Landschaft ist insbesondere der Weg Klein Westerbeck von Bedeutung. Die im Randbereich des Weges vorhandenen Gehölzbestände sowie die vorhandenen Wallheckenstrukturen werden erhalten, so dass visuelle Beeinträchtigungen des Vorranggebietes weitestgehend vermieden werden können.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Osterholz-Scharmbeck sind der nördliche und nordöstliche Teil des Plangebietes als *Gemischte Bauflächen* dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung. Sie liegen am südlichen Rand einer größeren zusammenhängenden *Gemischten Bauflächen*, die im Wesentlichen den Siedlungskern von Westerbeck umfasst. Daran schließt nordwestlich des Plangebietes eine kleinere *Wohnbaufläche* an. Zudem erlangte im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. 197 „Pferdekamp“ Rechtskraft, dessen Geltungsbereich ca. 300 m südlich des Plangebietes liegt und im Wesentlichen *Allgemeine Wohngebiete* festsetzt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch der Flächennutzungsplan geändert und mit Ausnahme einer kleineren Fläche im Süden des Änderungsbereiches eine *Wohnbaufläche* dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen weisen eine Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* auf.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*.

Die Inhalte des Bebauungsplanes, welcher die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* beinhaltet, in dem die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden soll, sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gebietes der Stadt Osterholz-Scharmbeck sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Auf der Ebene der **verbindlichen Bauleitplanung** sind weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden.

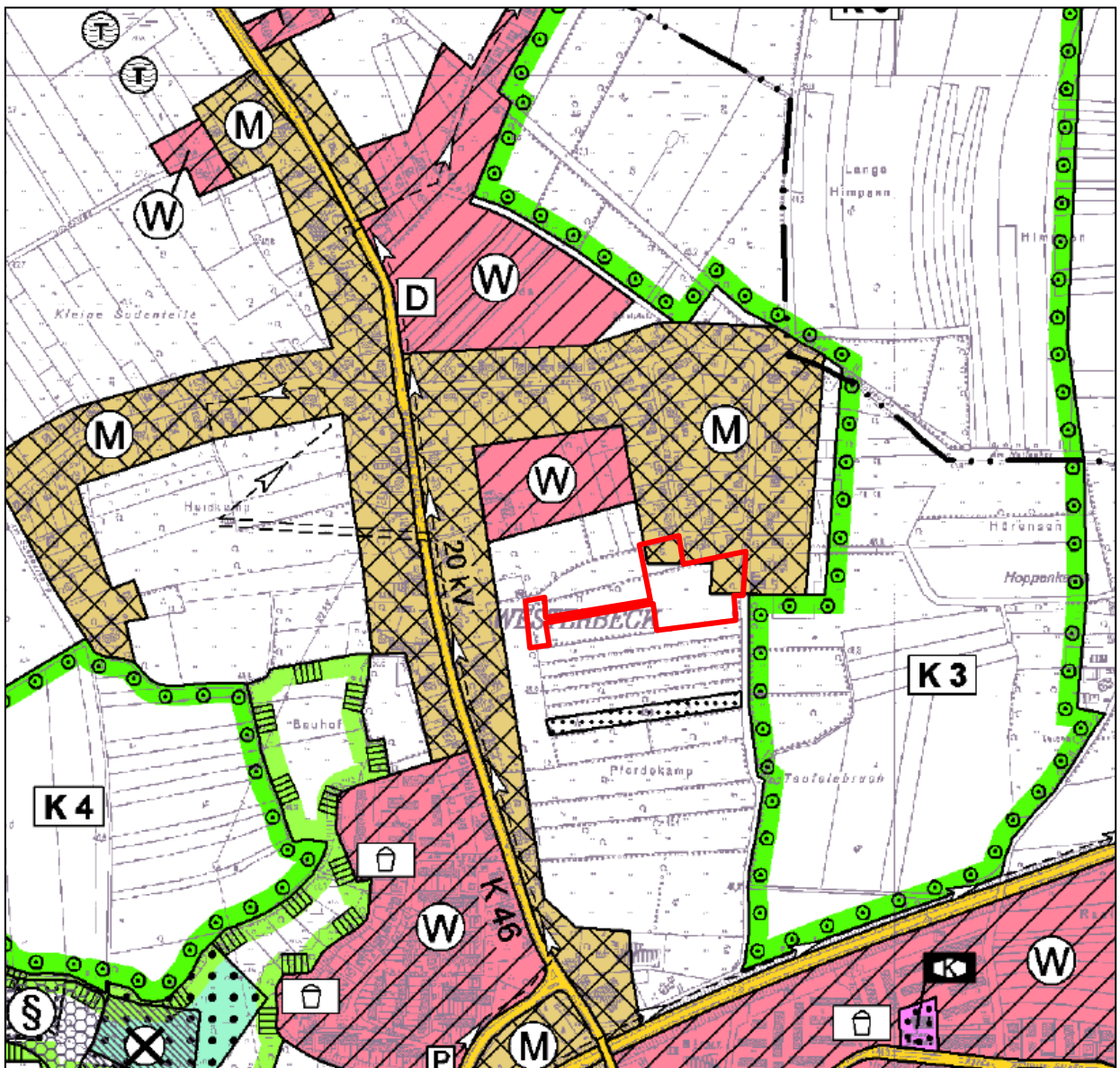


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet)

### Städtebaulicher Rahmenplan „Klein Westerbeck“

Für das in Abbildung 3 gekennzeichnete Gebiet wurde ein Rahmenplan erarbeitet, um die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung des gesamten Gebietes zu ermitteln und die städtebaulichen Zielvorgaben für die zukünftige Entwicklung des Gebietes festzulegen.

Ziel der Rahmenplanung war:

- die Betrachtung von Chancen, Potentialen und Restriktionen innerhalb des Plangebietes,
- die Entwicklung eines zusammenhängenden städtebaulichen Konzeptes im Sinne einer gebietsverträglichen Wohnnutzung,
- die Berücksichtigung bestehender Bebauungs- und Nutzungsstruktur,
- die Aufnahme prägender landschaftstypischer Elemente in das städtebauliche Konzept und
- die Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung sowie

- die Betrachtung von Klimaaspekten.

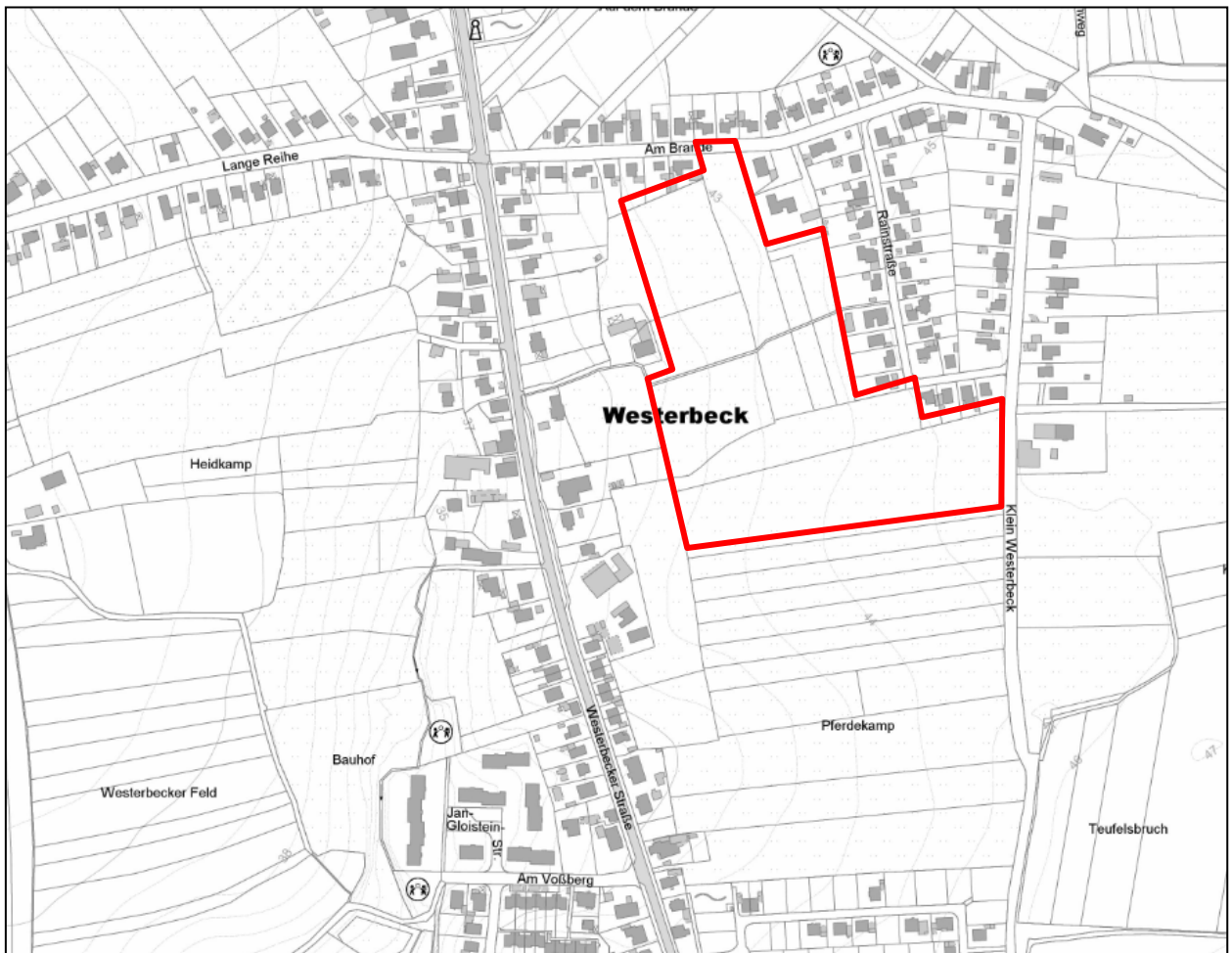


Abb. 3: räumliche Abgrenzung des Rahmenplans „Klein Westerbeck“

Folgende Entwicklungsgrundsätze wurden erarbeitet:

„Baustein 1: Entwicklung von städtebaulichen Strukturen, die sich an der bestehenden Bebauungsart und -dichte orientieren.“

Die bestehende städtebauliche Struktur der Rainstraße ist für das Rahmenplangebiet maßstabsgebend: angemessene Straßenbreiten, definierte Vorgärten, Siedlungshäuser mit Vorgartenzonen, einheitliche Dachformen und Baufluchten. Diese städtebauliche Struktur ist im Plangebiet weiter fortzuführen.

Baustein 2: Bebauungstypologie

Die im Umfeld vorherrschende Bebauungstypologie der Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) und Doppelhäuser soll auch im Plangebiet fortgeführt werden, zur Erhöhung der städtebaulichen Dichte sind auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in dafür geeigneten Bereichen möglich.

Baustein 3: Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstrukturen

Die das Gebiet prägenden Grünelemente (Wallhecken, Einzelbäume und Baumgruppen) sind weitgehend zu erhalten und in das Konzept zu integrieren, ergänzende Anpflanzungen vervollständigen die Grünstruktur.

Baustein 4: Entwicklung eines robusten Erschließungsraster für unterschiedliche Wohnformen

Die innere Erschließung (Planstraßen) bindet kurzfristig an die Straße „Klein Westerbeck“, mittelfristig an die Straße „Am Brande“ und langfristig ggf. an die „Westerbecker Straße“ an. Die Planstraßen sollen durch Parkplätze, Mulden und Baumpflanzungen gegliedert werden, die Straßenbreite beträgt mind. 7 m.

#### Baustein 5: zentraler Grünzug, Fuß- und Radweg

Das Plangebiet ist mit einer Grünachse und einem Fußweg, der von der Westerbecker Straße zur Rainstraße führt, auszubilden. (Grundstück Stadt OHZ: ehemaliger Schulweg). Weitere Fuß- und Radwege binden das Gebiet an die Umgebung an.

#### Baustein 6: öffentliche Räume und Einrichtungen

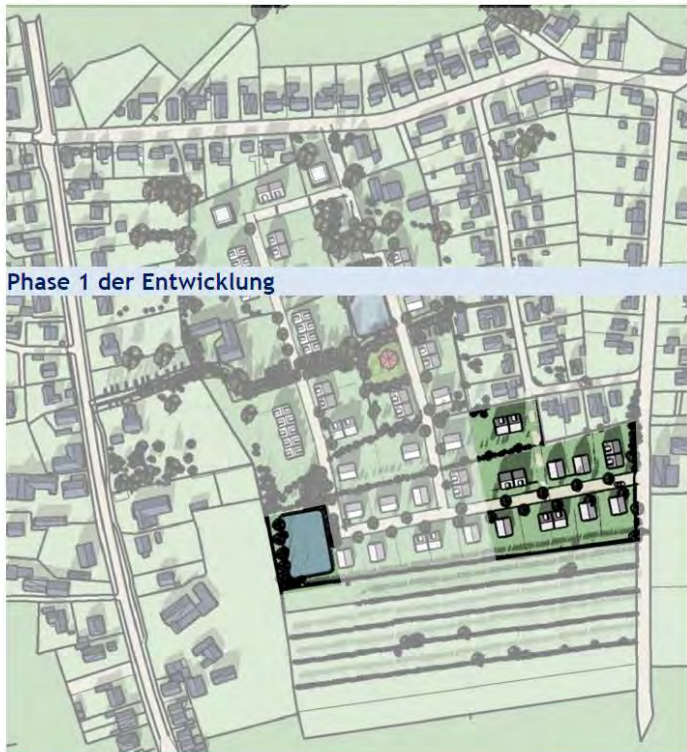
An zentralen Punkten (angebunden an die Straßen, Wege und den Grünzug) sind öffentliche Räume vorzusehen (z.B. für Kinderspielplatz, Gemeinschaftshaus, Begegnungsräume, etc.). Die Nutzung soll den neuen und bisherigen Bewohnern Klein-Westerbecks zur Verfügung gestellt werden.“

Basierend auf diesen Entwicklungsgrundsätzen wurden insgesamt drei Bebauungsplanvarianten entwickelt und diejenige mit einer mittleren Bebauungsdichte als Vorzugsvariante ermittelt.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der erste von drei Bauabschnitten realisiert werden.

Folgende Vorgaben sind zu berücksichtigen:

### 6. Phasen der Entwicklung: Phase 1



**Phase 1 der Entwicklung**

Nachfolgend werden die Entwicklungsphasen der Vorzugsvariante aufgezeigt.

Die Phasen orientieren sich an:

- der Flächenverfügbarkeit,
- der technisch möglichen Anbindung an das umgebende Straßennetz,
- den Entwässerungsoptionen und
- den bestehenden Grundstücksverhältnissen (Planung auf der Parzelle).

**Phase 1:**  
Entspricht dem Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen BP Nr. 210. Städtebauliche und bauleitplanerische Vorgaben:

- Bebauungstypologie Einzel- und Doppelhaus.
- Grundflächenzahl ca. 0,25 - 0,3,
- Eingeschossige Bebauung.
- Zentrale Erschließung mit Optionen der Erweiterung in den westlichen Grundstücksbereich.
- Fußweganbindung an die Rainstraße
- Erhalt und Ergänzung bestehender Wallhecken und Gehölzstrukturen.
- Oberflächenentwässerung ist bereits in den Teilbebauungsplan zu integrieren.

Rahmenplan „Klein Westerbeck“
FB 60, 601/2 Datum: 01.12.2020
Seite 18

Abb. 4: Städtebauliche und bauleitplanerische Vorgaben für das Plangebiet aus dem Rahmenplans „Klein Westerbeck“ (Stadt Osterholz-Scharmbeck)

### Städtebauliche Situation

Das ca. 1,45 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Straße Klein Westerbeck und südlich der Rainstraße. Es schließt südlich an den zusammenhängenden Siedlungsbereich Westerbecks an.

Die bauliche Struktur im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch moderne freistehende Einzelhäuser, z. T. auch Doppelhäuser, die beidseitig der jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet sind, geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf, die Dächer sind geneigt. Als ortsbildprägende Grünstrukturen sind der Gehölzbestand im Randbereich der Straße Klein Westerbeck sowie eine Wallhecke im Norden des Plangebietes zu nennen. Eine weitere Wallhecke befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes.

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen, in dem Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll von der Straße Klein Westerbeck über eine Stichstraße erfolgen, die als Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll. Dazu ist es erforderlich, die befestigte Fahrbahn der Straße Klein Westerbeck geringfügig in Richtung Süden zu verlängern. Mit einer Breite von 8,5 m ist die neue Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert, um öffentliche Stellplätze sowie punktuell Begrünungen vorzusehen. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Verbindung von der Planstraße in Richtung Rainstraße geplant. Der nördliche Teilbereich wird abweichend vom übrigen Plangebiet über die Rainstraße erschlossen. Dies resultiert aus den Eigentumsverhältnissen der Grundstücke. Zur Abschirmung der Bestandsbebauung gegenüber dem geplanten Fuß- und Radweg beinhaltet das Baukonzept die Anpflanzung einer Hecke. Desweiteren werden vorhandene Grünstrukturen als ortsbildprägende Elemente erhalten, d. h. die Wallhecke im Norden des Plangebietes sowie die Gehölzbestände am Rand der Straße Klein Westerbeck. Eine weitere Wallhecke befindet sich südlich des Plangebietes und ist der Vollständigkeit halber in der Skizze gekennzeichnet. Lediglich ein sehr kleiner Bereich des Wallfußes ragt geringfügig in das Plangebiet hinein.

Die neue Stichstraße endet im Westen des Plangebietes und kann zukünftig verlängert und zur Erschließung weiterer Flächen genutzt werden. In der Zwischenzeit soll eine temporäre Wendeanlage angelegt werden, so dass Rettungs- und Lieferfahrzeuge eine Wendemöglichkeit erhalten. Im Anschluss daran soll über eine weiterhin landwirtschaftlich nutzbare Fläche eine Leitung für Schmutz- und Regenwasser verlaufen. Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend gedrosselt in Richtung Westerbecker Straße abgeleitet. Innerhalb der gleichen Trasse soll der Schmutzwasserkanal verlaufen.

Folgende Festsetzungen sind geplant:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.
- Es ist ein Vollgeschoss (plus ausgebautes Dachgeschoss) zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m.
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. um bis zu 50 %, festgesetzt.
- Die Vorgartenbereiche sind freizuhalten (keine Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden).
- Die ortsbildprägenden Grünstrukturen sollen erhalten werden (Wallhecke, Gehölz).
- Die Erschließungsstraße wird so dimensioniert, dass seitlich öffentliche Stellplätze angeordnet und Straßenbäume gepflanzt werden können
- Es ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der Gestaltung der Vorgärten ist die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan vorgesehen. Diese soll folgende Aspekte beinhalten:

- **Dacheindeckung** nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen (Farbspektrum: Rot / Rotbraun und Grau / Schwarz); Ausschluss von glänzend glasierten Tonziegeln oder glänzend engobierten Betondachsteinen; Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikanlagen.



- **Dachform:** für Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer **Mindestdachneigung** von 30° zulässig; Ausnahmen sind für untergeordnete Gebäudeteile, wie Dachgauben und Vordächer zulässig.
- Ausschluss von so genannten „Schottervögärten“.

### Energetische Aspekte

Es wurde die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes geprüft, aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten jedoch als nicht wirtschaftlich erachtet.

Bei der Errichtung von Gebäuden wird das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die EneC (Energieeinsparverordnung) im November 2020 abgelöst hat, berücksichtigt. Die Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig und wird bei der Formulierung der örtlichen Bauvorschrift zur Gebäudegestaltung berücksichtigt.

### Gutachten / Untersuchungen

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Stand: 12.03.2020; igo, Kirchseelte). Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.

Durch ein Fachbüro wird die Entwässerungsplanung erarbeitet (Ingenieurbüro Kleberg und Partner, Ritterhude) und in den weiteren Planungsprozess einbezogen. Erste Ergebnisse wurden bereits im Bebauungskonzept berücksichtigt.

Für den Bereich des Rahmenplanes wurden ein Verkehrsgutachten (Stand: 08.08.2019; PGT, Hannover) sowie eine ergänzende Stellungnahme (Stand: 02.10.2020), eine Biotoptypenkarte und Beschreibung der Biotoptypen (Stand: 22.07.2020; Instara GmbH, Bremen) sowie eine Potenzialabschätzung für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien (Stand: 22.07.2020; Instara GmbH, Bremen) erarbeitet.

### Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von einer Betroffenheit der Schutzgüter Fläche, Wasser, Boden sowie Pflanzen und Tiere auszugehen.

Bremen, den 26.01.2021

**instara**  
 Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

**Anlagen:** Bebauungskonzept  
 Baugrunduntersuchung  
 Verkehrsgutachten und verkehrstechnische Stellungnahme  
 Biotoptypenkarte und Beschreibung  
 Potenzialabschätzung geschützte Arten