

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center of the image, surrounded by green agricultural fields. In the upper right, there is a cluster of buildings, possibly a farm or a small village. The overall scene is a mix of natural and developed land.

# Entwicklungssatzung Nr. 12

für ein Gebiet in Bremen Strom  
Beiratssitzung 23.09.2019

## Auftraggeber:



Freie Hansestadt Bremen  
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Referat 64 – Planung und Bauordnung  
Bezirk Süd

## Bearbeitung:



Planungsgruppe Grün GmbH  
Rembertistraße 30, 28203 Bremen  
T 0421 / 699 025 - 0  
bremen@pgg.de

# Perspektiven für Strom

## Entwicklungskonzept 2016

## **Anlass**

- Entwicklungsperspektiven für den Ortsteil
- Potentiale für den Stadt- und Landschaftsraum

## **Ziel**

- Mängel, Konflikte, Hemmnisse und planungsrechtliche Defizite zu reduzieren bzw. aufzulösen
- zukünftige Bauvorhaben im Kontext der Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu entwickeln

## **Aufgabenstellung**

- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zur Sicherung der Infrastruktur
- Charakterisierung des Siedlungs- und Landschaftsraums

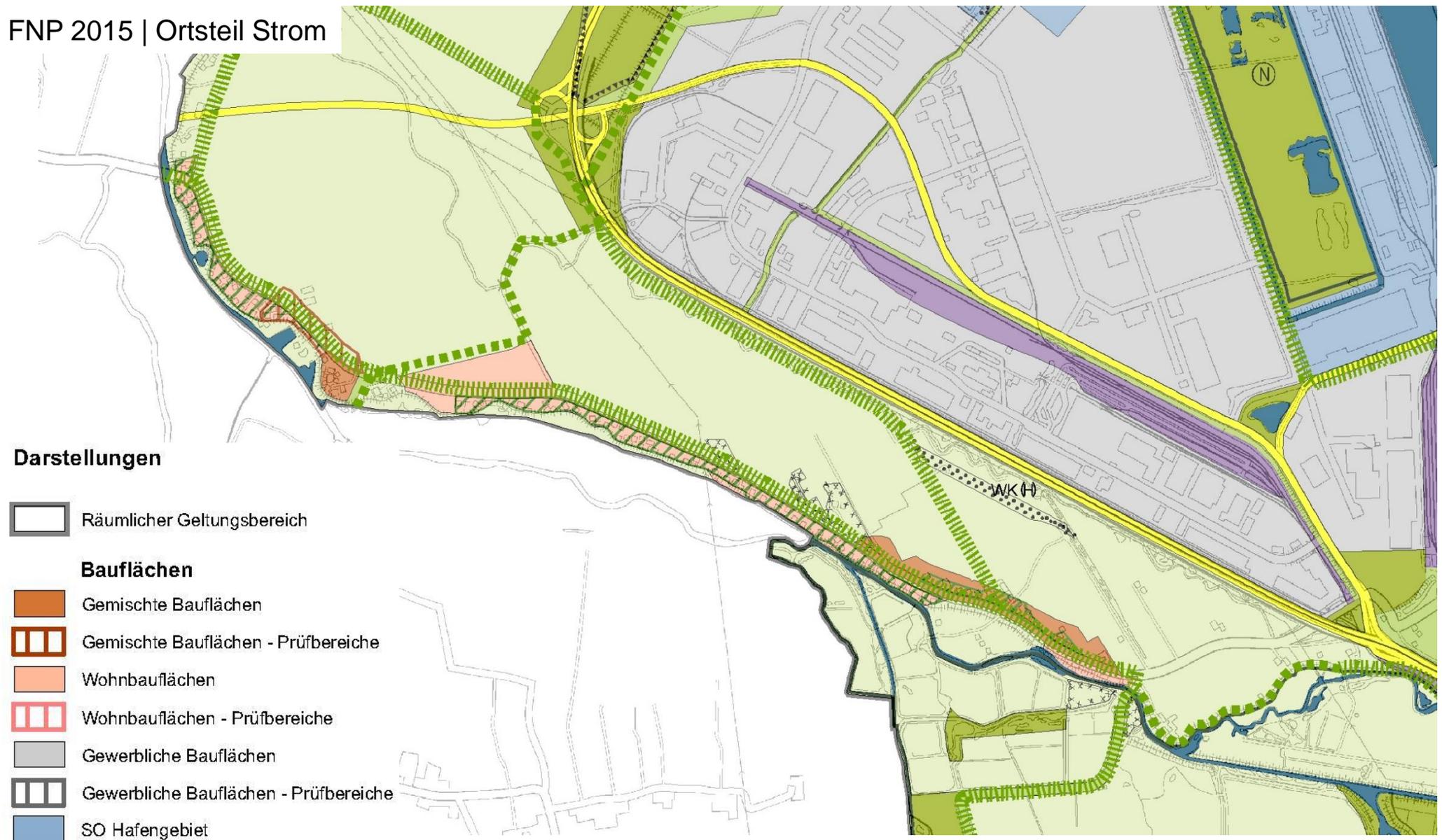
## **Konflikte**

- Strukturwandel von einem landwirtschaftlich zu einem von Wohnnutzung geprägten Ort
- planungsrechtliche Defizite

## **Analyse und Konflikte im bestehenden Siedlungsraum | planungsrechtliche Defizite**

- B-Plan 1885 – keine Investoren, Erschließungskonzept
- Außenbereiche – eingeschränkte Nutzungsoptionen Bestand
- ‚fehlendes‘ Baurecht – Einzelfallentscheidungen
- potentielle Bauflächen gemäß FNP – potentielle Siedlungsräume
- ‚Grünschraffur‘ gemäß FNP – Sicherung von Grünfunktionen
- Siedlungserweiterung – Landschaftspflege (Schutzgebiete)

FNP 2015 | Ortsteil Strom



## Planungsrechtliche Instrumente zur Siedlungsentwicklung

### **§ 34 BauGB – Bauen im Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)**

- Innenbereichssatzung
- Faktischer Innenbereich
- Festlegung von Bereichen als ‚im Zusammenhang bebaute Ortsteile‘

### **§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich (nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteil)**

- Bebauungsplan Aufstellung für Bauvorhaben, die nicht privilegiert sind
- privilegiert sind Landwirtschaftliche Betriebe

## Innenbereichssatzung (§ 34 BauGB)

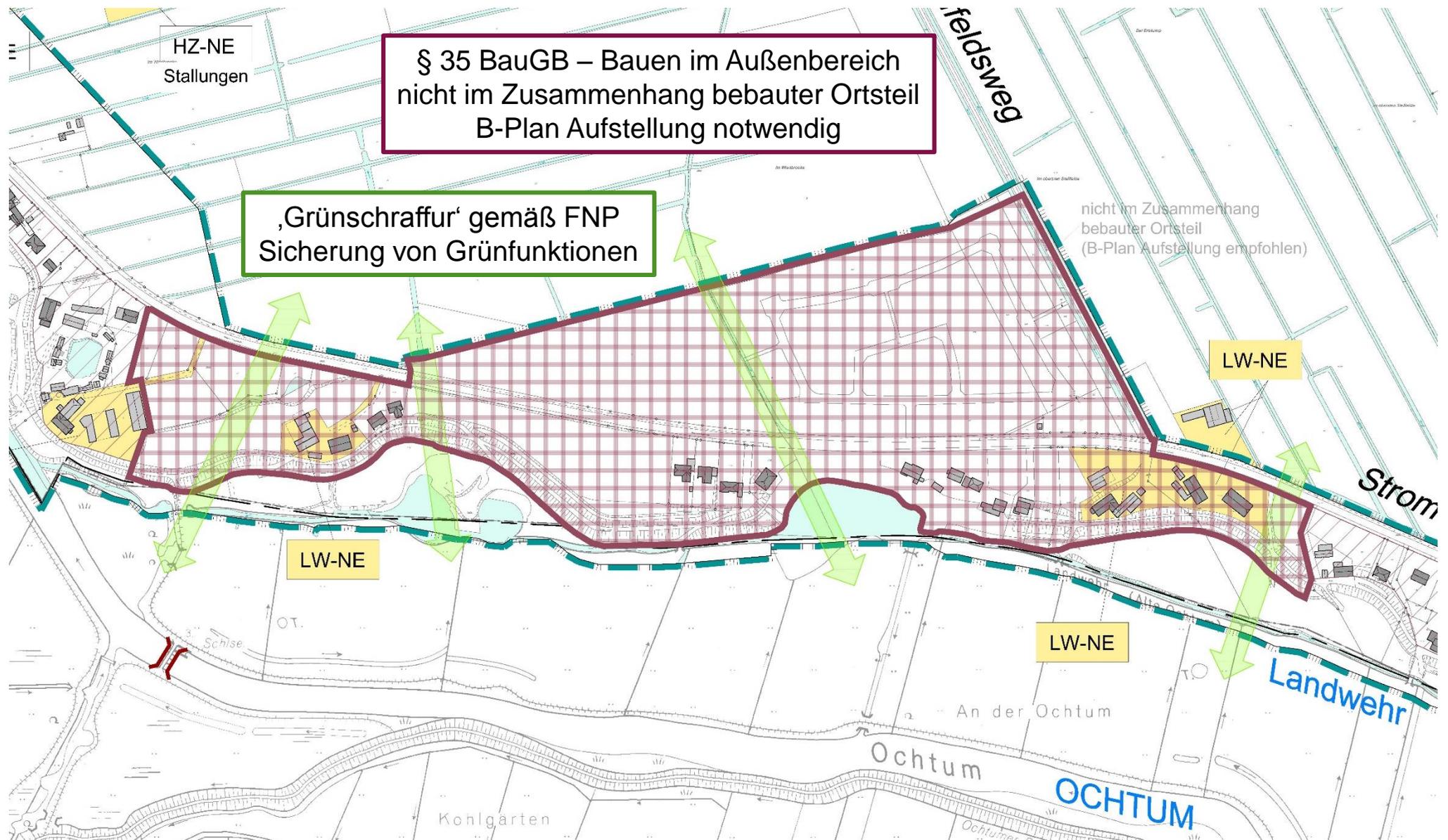
Unter Berücksichtigung des Einfügegebots sind Bauvorhaben zulässig

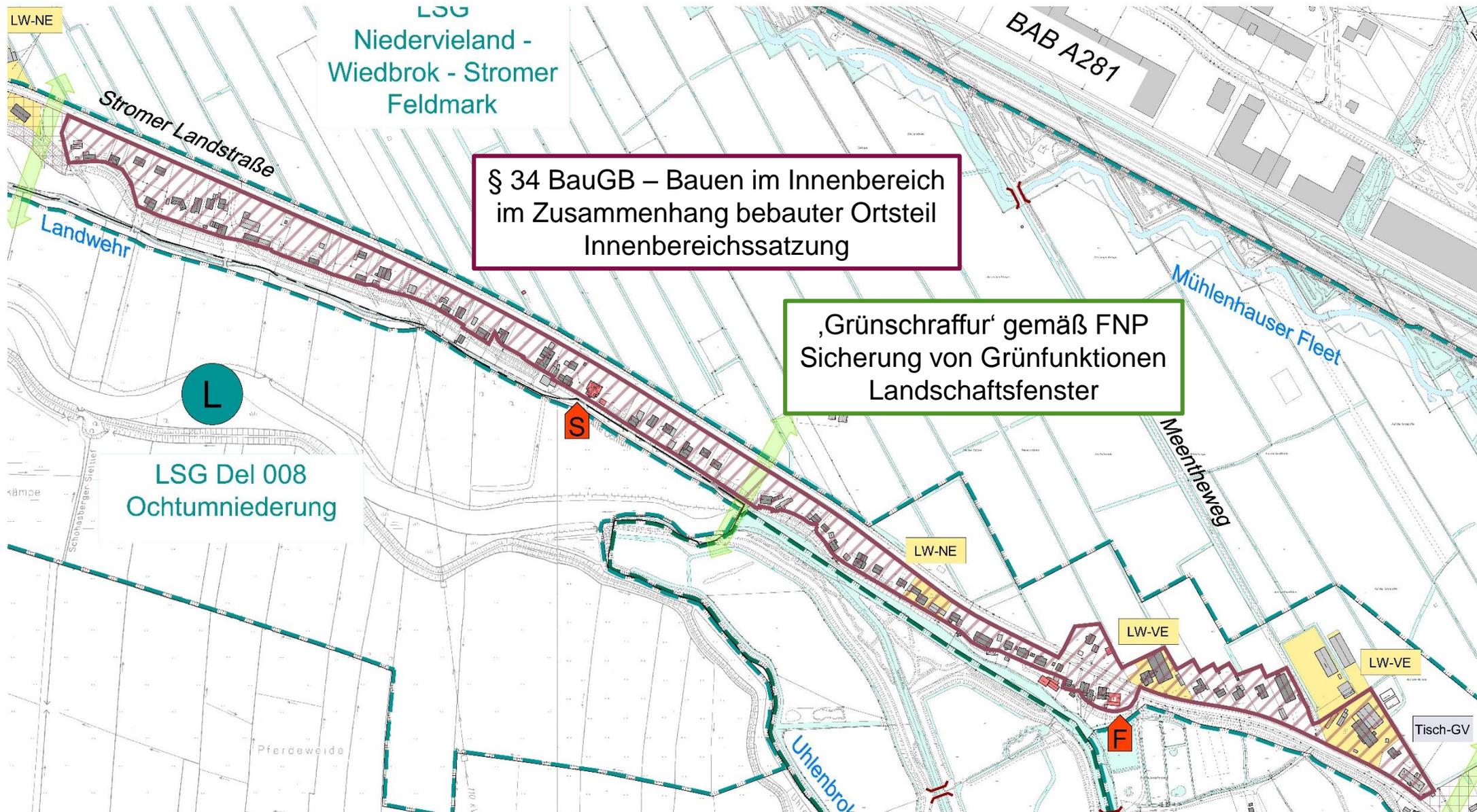
- Bewahrung des Ortsbildes
- Baulückenschluss
- Ausbau Bestandsgebäude / Alter Hofstelle
- Sicherung von Grünfunktionen

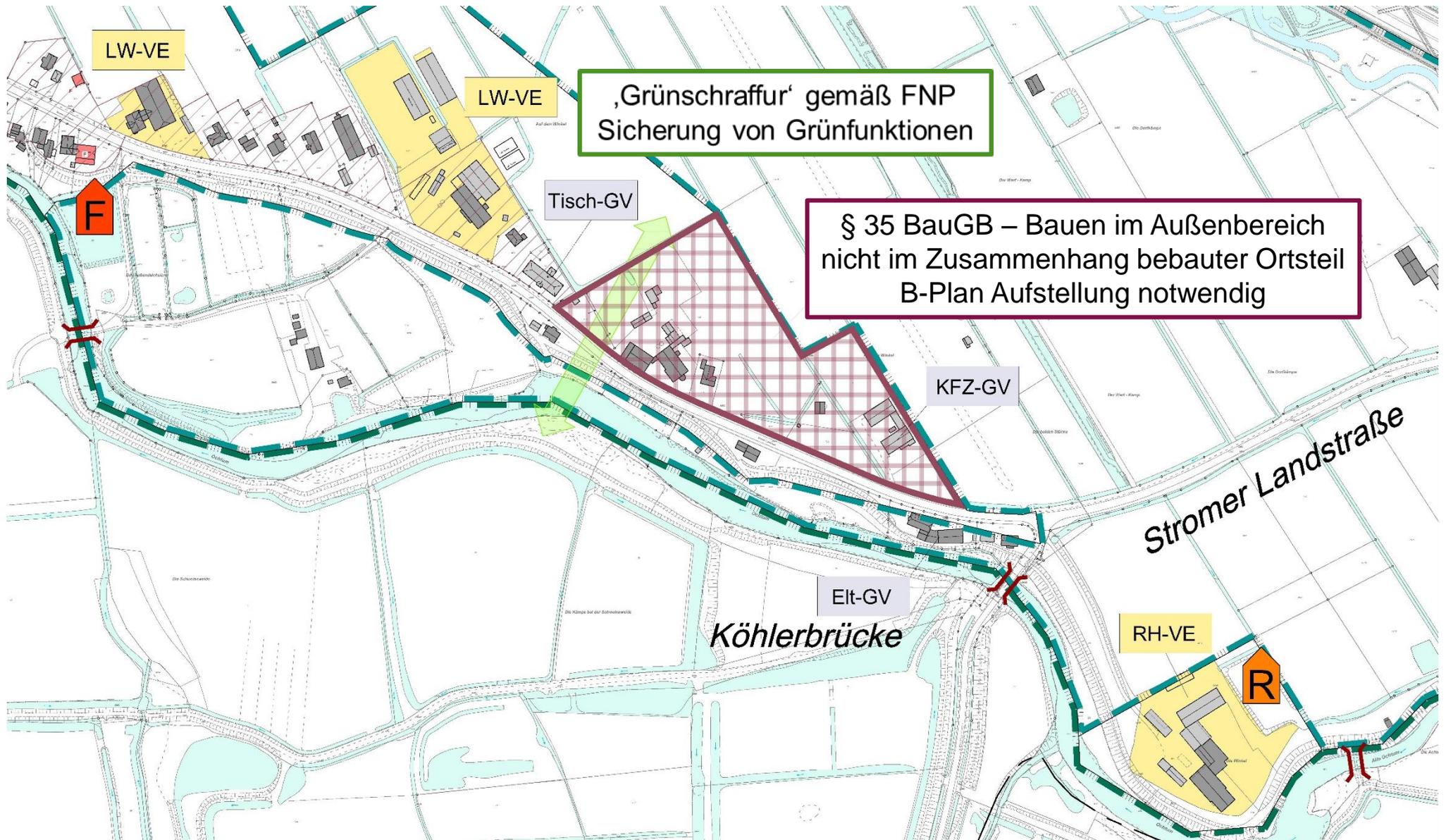


Beispiel Ausbau Dachgeschossebene alter Hofstelle











Beispiele dörfliche Siedlungsstrukturen im Wohnungsbau

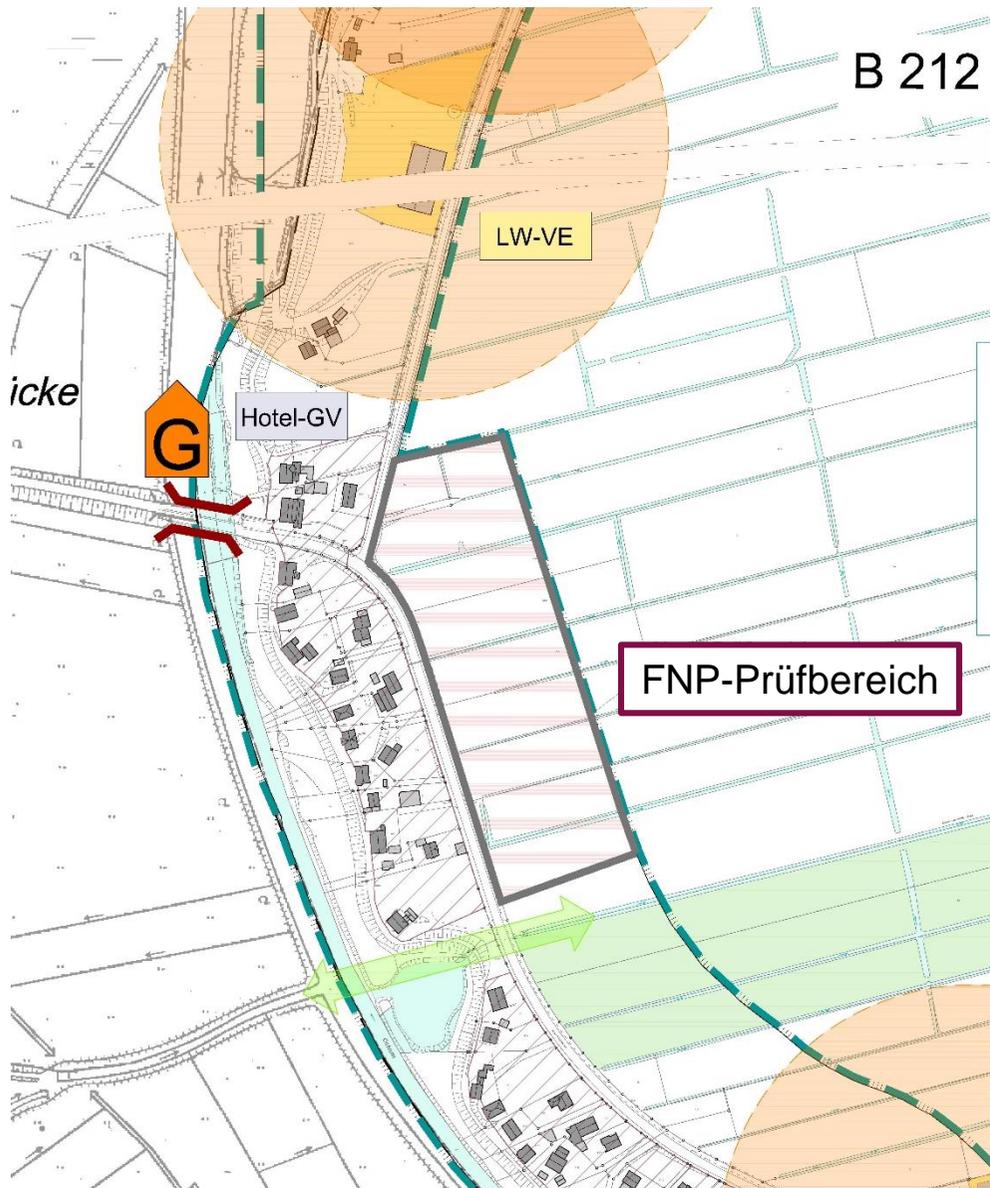


Sicherung von Grünfunktionen



Landschaftsfenster zur Ochtumniederung





## FNP – Prüfbereich potentieller Bauflächen

- Voruntersuchungen
  - FFH-Verträglichkeitsprüfung
  - Lärmschutzuntersuchungen

## bei positiven Untersuchungsergebnissen

- FNP-Änderung
- B-Plan Aufstellung

## Entwicklungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB

## BauGB

### **§ 34 Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile**

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

## Innenbereichssatzung

- Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
  - ausschließlich deklaratorische Wirkung
  - Darstellung Innen- und Außenbereich
  - einzige Festlegung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)
  - Außengebiete werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt
  - nur für Bauflächen, die im FNP dargestellt sind
  - Bebauungszusammenhang muss vorhanden sein
- Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
  - Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
  - Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind
  - Keine Abhängigkeiten zum FNP

**-> Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB**

## Innenbereichssatzung

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen ... ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ... unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der ... Schutzgüter bestehen.

**-> für diese Entwicklungssatzung erfüllt**

## **Planinhalt**

- Grenze des Geltungsbereiches (wesentlichste Festsetzung)
- weitere zeichnerische Festsetzungen
- einzelne Festsetzungen, analog zum Bebauungsplan
- teilweise als textliche Festsetzungen in Plan übernommen

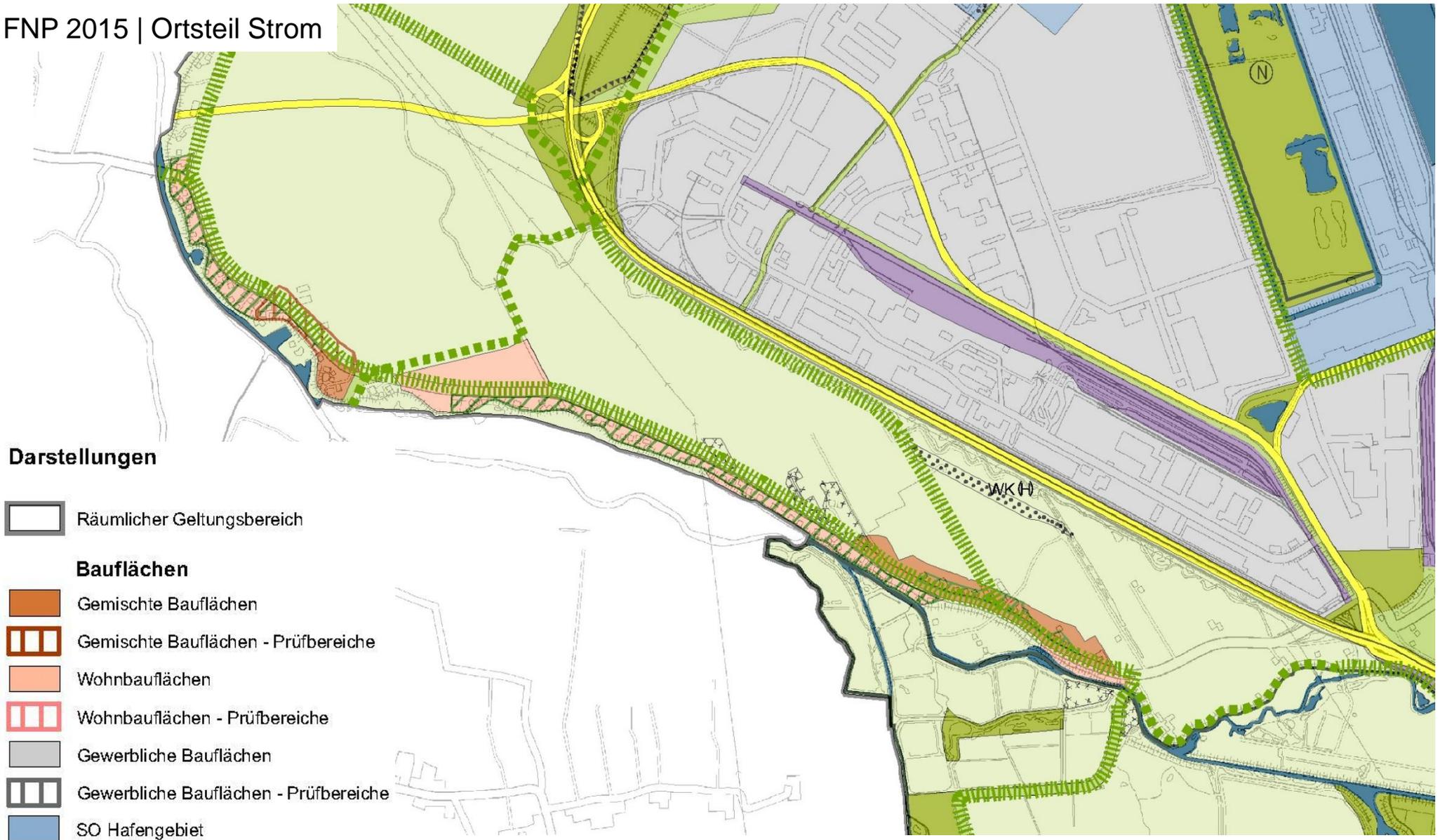
## **Grenze des Geltungsbereichs folgt**

- der Abgrenzung Bauflächen FNP
- den Schutzgebietsgrenzen
- der Flurstückgrenze Stromer Landstraße
- der Deichlinie

## **und bestimmt**

- die Grenze des Innenbereiches

FNP 2015 | Ortsteil Strom



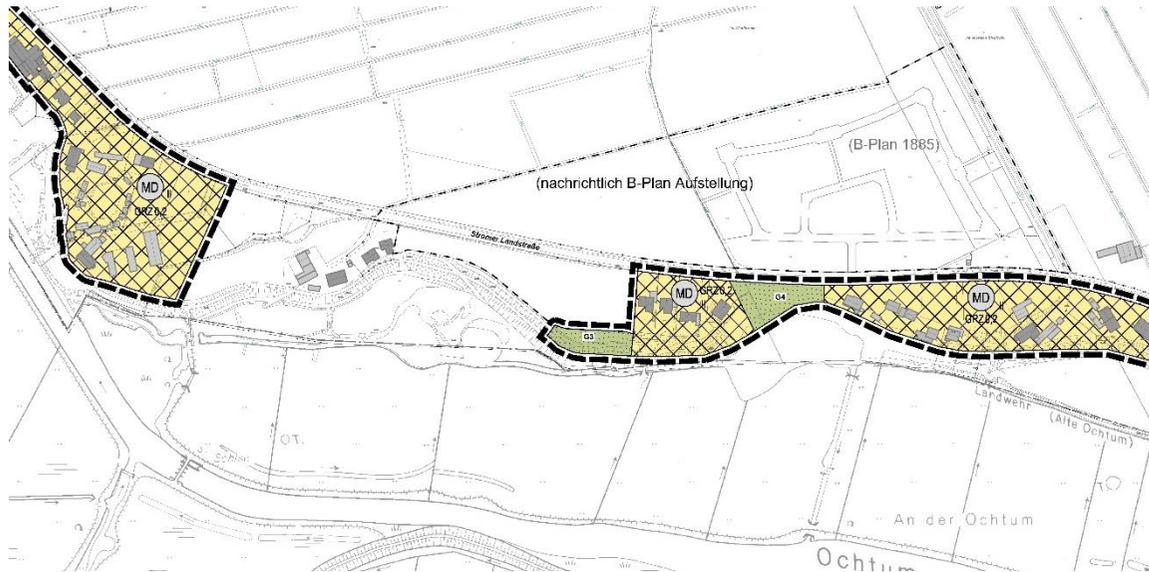




Geltungsbereich | Teilbereiche



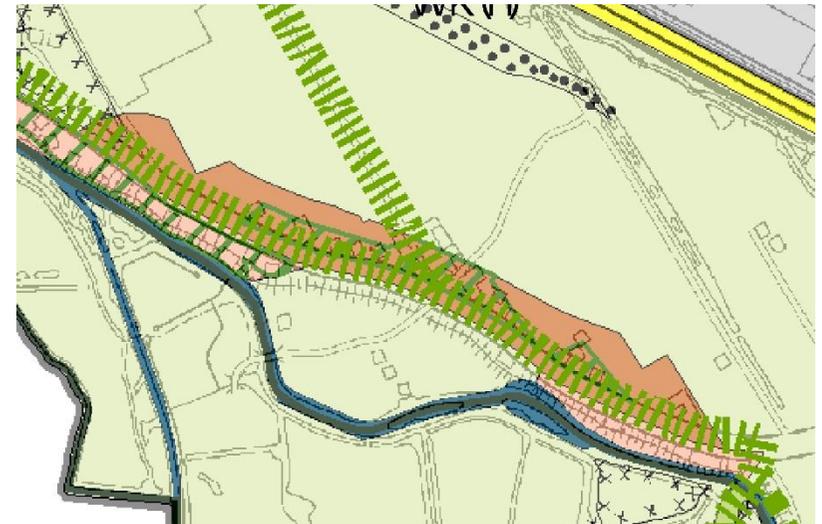
## Grenze Geltungsbereich | B-Plan Gebiet



Blick Richtung Hasbergen



Grenze Geltungsbereich | Südöstlicher Bereich



## **Art der baulichen Nutzung**

- Nutzungen müssen sich in den Bestand einfügen (§ 34 BauGB Innenbereich)
- vorhandene, gemischte Nutzung sollen weiterhin zulässig sein
- aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wird im gesamten Geltungsbereich ‚Dorfgebiet‘ (MD) festgesetzt (§ 5 BauNVO)
- die nicht in die örtliche Struktur passenden Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen
- ebenfalls ausgeschlossen sind Tankstellen
- zur Sicherung des Schulstandortes sind ‚Flächen für Gemeinbedarf‘ (SO) mit Zweckbestimmung ‚Schule und Verwaltung‘ festgelegt (§ 11 BauNVO)

## **Baunutzungsverordnung § 5 Dorfgebiete (MD)**

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind:

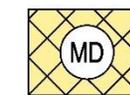
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe (nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, dienenden Handwerksbetriebe)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (-> hier ausgeschlossen)



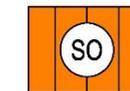
## Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung  
(§ 34 Abs.5 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.2 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

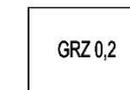


Dorfgebiete  
(§ 5 BauNVO)

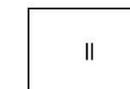


Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO) Schule und Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 34 Abs.5 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl  
(§19 BauNVO)



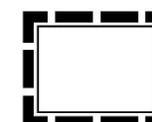
Zahl der Vollgeschosse  
(§20 BauNVO)

Grünflächen  
(§ 34 Abs.5, § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Private Grünflächen Gärten (G1-G7)

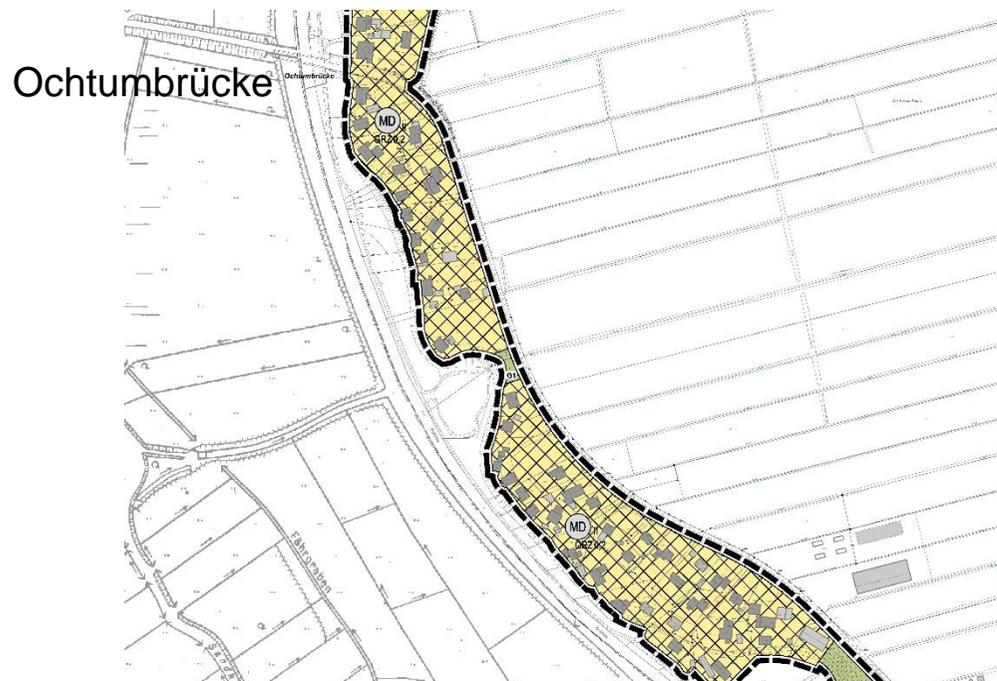
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 34 Abs.4 Nr 1,2 und 3 BauGB)

## Maß der baulichen Nutzung

- für bebaubare Grundstücke gilt eine GRZ von 0,2
- private Grünflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet, zur Berechnung ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend
- möglichen Überschreitungen der GRZ (von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von maximal 50 % sind hier, aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Architektur und aufgrund der langen Erschließungswege allgemein zulässig



Bremen-Borgfeld, Wohngebiet Daniel-Jakobs-Allee (Bebauungspläne 1356, 1361, 1364)



## **Zahl der Vollgeschosse**

- bestehende Umgebung bestimmt die Zulässigkeit im Innenbereich
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig

## **Dachform**

- generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig (§ 34 BauGB Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 BremLBO)
- Satteldächer haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen
- Nebenfirstrichtungen können zugelassen werden

## **Private Erschließung**

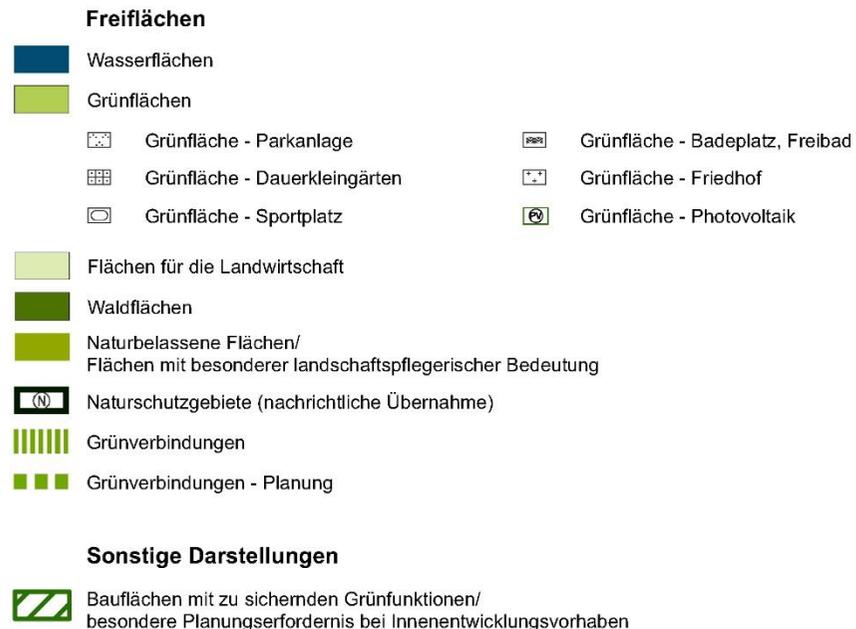
- Erschließung erfolgt über die Stromer Landstraße
- Grundstücksüberfahrten und Zufahrten in zweiter Reihe im Genehmigungsverfahren

## **Ver- und Entsorgung**

- Bestehendes Versorgungsnetz

## Sicherung der Grünfunktionen

- Zielformulierung der Qualifizierten ‚Doppelten‘ Innenentwicklung (FNP)
- für das Plangebiet ist im FNP eine Grünschraffur dargestellt
- bei der Entwicklung von Siedlungsräumen sind Grünfunktionen zu sichern (LaPro)
- Grünverbindungen, die als offene Landschaftsfenster von Bebauung freizuhalten sind (EK)
- fließende Übergänge zwischen den privaten Gartenbereichen und dem kulturhistorischen Landschaftsraum der Ochtumniederung und Feldmark (EK)
- Sicherung ortsbildprägender Gehölze erfolgt über Baumschutzverordnung

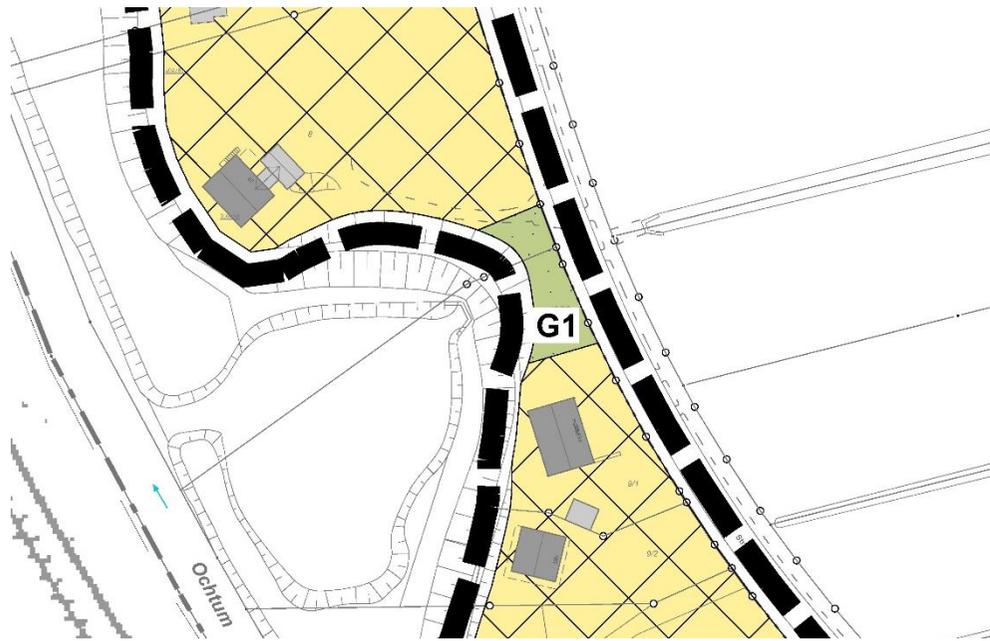


## **Private Grünflächen**

- Landschaftsfenster als ‚private Grünflächen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Gärten‘ festgesetzt
- ‚privaten Grünflächen‘ befinden sich überwiegend an den Braken (Deichbrüche) der Ochtum oder neben landwirtschaftlichen Betrieben
- Abstand von 400 bis 500 m bzw. im südöstlichen Bereich ca. 1.000 m
- es werden insgesamt 7 Grünflächen (Landschaftsfenster) festgesetzt
  
- private Grünflächen sind von einer baulichen Nutzung für Wohngebäude ausgeschlossen
- nur notwendige Zufahrten dürfen versiegelt werden
- Nebenanlagen im Rahmen der üblichen Gartennutzung dürfen errichtet werden

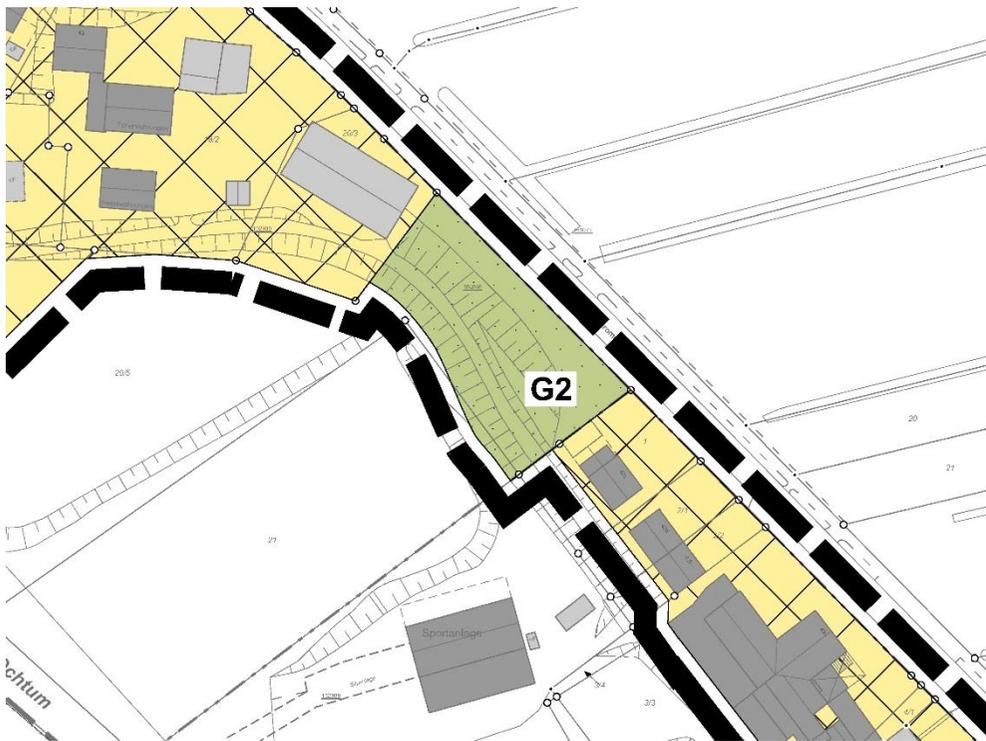
## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Die abwechslungsreiche und qualitätvolle ortstypische Grünstruktur soll auf neue Bauvorhaben übertragen werden und so die Beachtung der Grünschraffur berücksichtigen



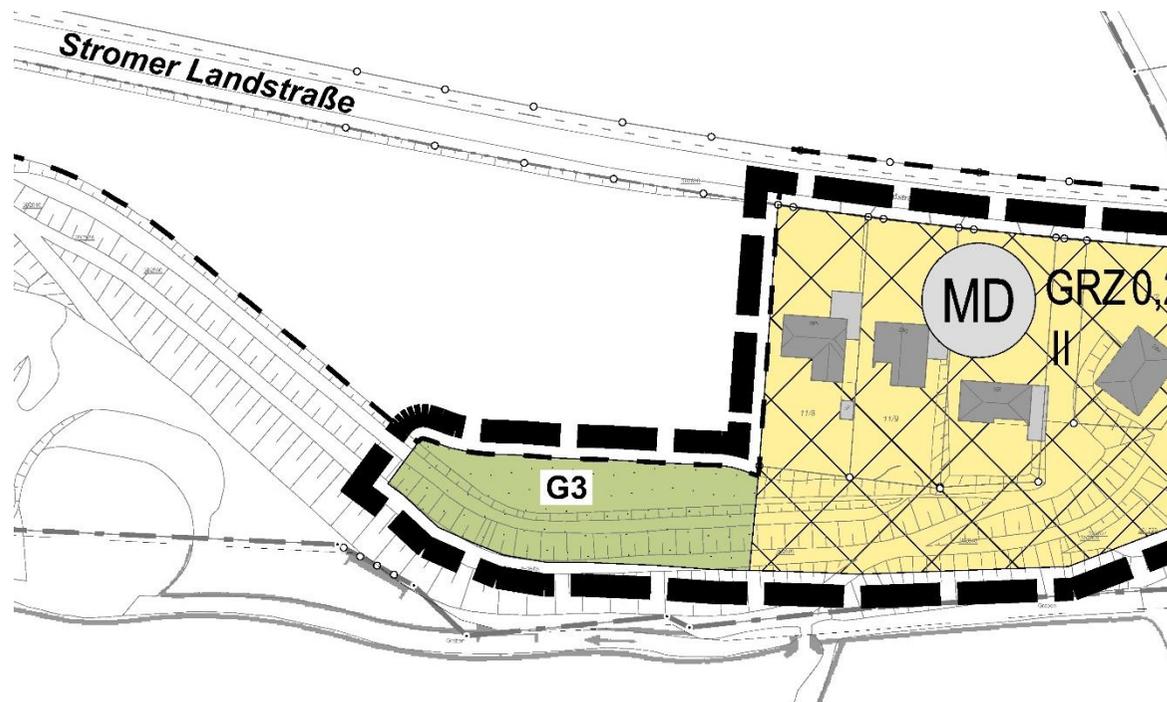
Grünfläche G1 – zwischen Haus Nr. 50 und 49a





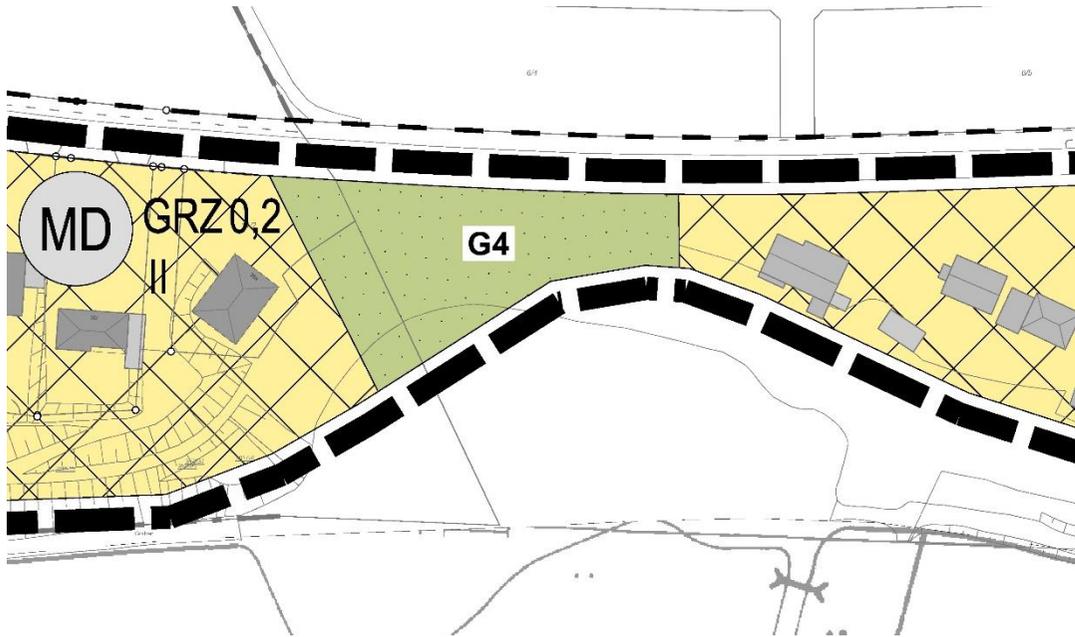
Grünfläche G2 – zwischen Haus Nr. 42c und 43





Grünfläche G3 – bei Haus Nr. 38h



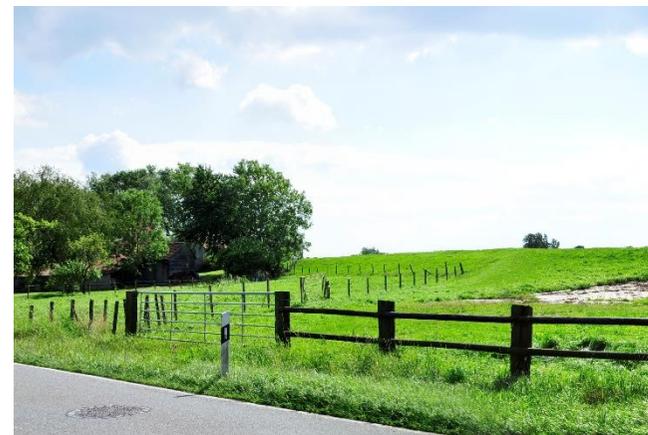


Grünfläche G4 – zwischen Haus Nr. 38d und 38e





Grünfläche G5 – zwischen Haus Nr. 36 und 37





Grünfläche G6 – zwischen Haus Nr. 24 und 24d





Grünfläche G7 – zwischen Haus Nr. 15 und 16c



## Textliche Festsetzungen

1. Die nicht in die örtliche Struktur passenden Vergnügungsstätten, die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Dorfgebiet zulässig wären, sind hier ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen.
2. Die möglichen Überschreitungen der GRZ (von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von maximal 50 % sind hier, aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Architektur und aufgrund der langen Erschließungswege allgemein zulässig.
3. In Bezug auf § 34 BauGB Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 LBO wird festgesetzt, dass generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig sind. Nebenfirstrichtungen können zugelassen werden. Satteldächer haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen
4. Die privaten Grünflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt.

## Textliche Festsetzungen

5. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung sind mindestens 5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche (Sträucher, Hecken, Bäume) auf den übrigen Grundstücksflächen anzulegen, hierbei ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche mindestens ein landschaftstypischer Laubbaum zu pflanzen.
6. Die Mindestgröße der Anpflanzungen muss für Straucharten 60 bis 100 cm und für Baumarten 200 bis 250 cm bzw. ein Stammumfang von 10 bis 12 cm betragen.
7. Für Neupflanzungen sind landschaftstypische Gehölze oder auch Gehölze der Bauerngärten zu wählen.

## Pflanzlisten

- Pflanzliste gem. § 3 Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen
- Anhang zur vorliegenden Entwicklungssatzung eine Pflanzliste beigefügt, die als Empfehlung für Neupflanzungen dienen soll.

## **Nachrichtliche Hinweise**

- Schallschutz (insbesondere Stromer Landstraße)
- Immissionen (Nähe zwischen Wohnen und Landwirtschaft)
- Windenergieanlagen (Wohnschutzabstände)
- Kampfmittelverdachtsmomente
- Landesökologie (Wurten ehemalige Dorfstellen)

**-> individuelle Prüfung im Genehmigungsverfahren**

**Vielen Dank!**  
Fragen ...