



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 11**  
**„Reinhard-Wohltmann-Straße“**,  
(mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)

**Gemeinde Axstedt**

- Satzungsfassung - (Stand: 30.04.2024)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG.....	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
4.4	Sonstige städtebauliche Planung .....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	13
7.	PLANINHALTE .....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten .....	14
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports .....	14
7.4	Grünordnung.....	14
7.5	Straßenverkehrsflächen / Grundstückszufahrten .....	15
7.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	15
7.7	Fläche mit Leitungsrechten.....	15
7.8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	16
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
7.10	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	16
7.11	Flächenbilanz.....	16
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	16
8.2	Wasserwirtschaft.....	17
8.3	Immissionsschutz.....	17
8.4	Erschließung / Verkehr / ÖPNV .....	19
8.5	Landwirtschaft.....	20
8.6	Ver- und Entsorgung.....	21
8.7	Forstwirtschaft.....	21
8.8	Klimaschutz.....	22
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ERGÄNZENDE HINWEISE .....	23
10.	UMWELTBERICHT.....	25
10.1	Einleitung .....	25
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	25
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	26
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte .....	27
10.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	27

10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	27
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	27
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung .....	36
10.2.3	Besonderer Artenschutz .....	37
10.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
10.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung .....	38
10.2.6	Eingriffsbilanz.....	43
10.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	50
10.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) ....	51
10.3	Zusätzliche Angaben .....	52
10.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	52
10.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	52
10.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	53
10.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	53

### Verzeichnis Anhänge

Anhang 1	Biotoptypenkarte (Instara GmbH, Bremen 07.11.2022)
Anhang 2	Erfassung der Biotoptypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ Gemeinde Axstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen Februar 2023)
Anhang 3	Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ der Gemeinde Axstedt (Dipl. Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 30.05.2022)
Anhang 4	Geotechnische Erkundung (Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 22.03.2023)
Anhang 5	Erschließung B-Plan 11, „Reinhardt-Wohltmann-Straße in der Gemeinde Axstedt, Samtgemeinde Hambergen Oberflächenentwässerung (Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbB, Ritterhude 29.09.2023)
Anhang 6	Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Axstedt (Instara GmbH, Bremen, Fortschreibung 08/2020)

### 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Axstedt in seiner Sitzung am 16.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Reinhard-Wohltmann-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den Vorentwurf ist unter Verwendung eines vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten ALK-Ausschnitts im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

### 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,61 ha große Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortschaft Axstedt, nördlich der Harrendorfer Straße (K 40). Er grenzt unmittelbar westlich an die Reinhard-Wohltmann-Straße und südlich an die Straße Alter Kirchweg an. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die konkrete Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

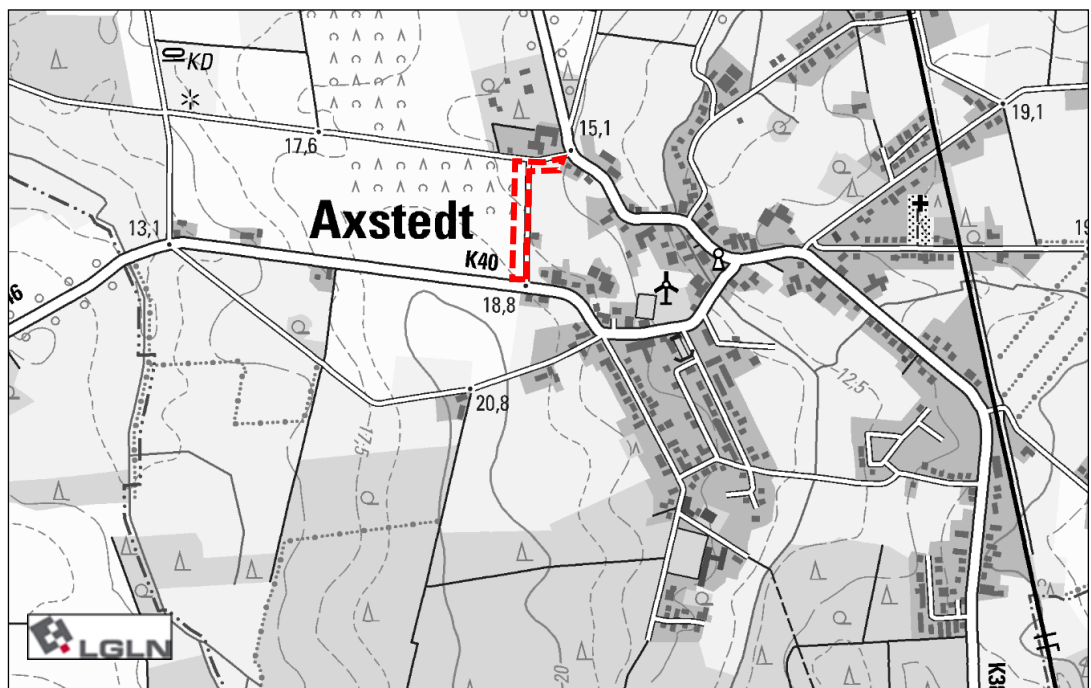


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle des Kartenauszugs: TK 25); Geltungsbereich rot gestrichelt markiert

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Entwicklung einer eingeschossigen Wohnbebauung westlich der Reinhard-Wohlmann-Straße und südlich der Straße Alter Kirchweg planungsrechtlich ermöglicht werden. Dementsprechend ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als *Wohnbaufläche (W)* und des Bebauungsplanes eine Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* vorgesehen.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** (2022) werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält in seinem Textteil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

*Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden (LROP 3.1.1 – 05).*

Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Um die Möglichkeiten der Innenentwicklung für die Ortschaft Axstedt, als Hauptort der gleichnamigen Gemeinde, zu prüfen, wurde im Jahr 2020 ein Wohnbauentwicklungskonzept erstellt. Neben der Bewertung geeigneter möglicher in Frage kommender Flächen wurde für jene Fläche mit einer besonderen Eignung die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer angefragt. Die vorliegende Fläche stellt insofern das Ergebnis dar, d. h. vorliegend besteht eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Im Gegenzug hat die Gemeinde bereits einen ungefähr gleichgroßen Teil eines Bebauungsplanes aufgehoben, bei dem die Eigentümer seit Jahrzehnten nicht zu einer Veräußerung der Flächen zum Zwecke einer Bebauung bereit waren. Damit wird dem Grundsatz entsprochen.

*In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. (LROP 1.1)*

*In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1 – 01).*

*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 – 02).*

Das Plangebiet ist ein Ergebnis des der Begründung als Anhang beiliegenden Wohnbauentwicklungskonzeptes, so dass dessen Eignung hinsichtlich des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild und der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der

Anbindung an den ÖPNV bereits geprüft wurde. Gerade die Nähe zu Schul- und Sporteinrichtungen, dem neu entstandenen Lebensmittelgeschäft (Tante Enso) und der vorhandene Bahnhof (mit Anbindung an Bremen, die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck und Bremerhaven) sprechen für den Standort. Dem Grundsatz wird damit Rechnung getragen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 des Landkreises Osterholz (RROP) ist am 27.10.2011 in Kraft getreten. Für das Plangebiet trifft es folgende Aussagen:

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur des Landkreises Osterholz wird der Gemeinde Hambergen als Zentrum der gleichnamigen Samtgemeinde die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen. Die Gemeinde Axstedt besitzt als Teil der Samtgemeinde Hambergen die **Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung** (Kap. 2.3 – 03). Das Plangebiet liegt hier an der westlichen Grenze des Bereiches, siehe nachfolgende Abbildung. In einer Fußnote wird ergänzend zu der Funktionszuweisung folgendes ausgeführt: „Das Planzeichen wird zur räumlichen Abgrenzung der unter Ziffer 2.3 – 03 genannten „Für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile“ und „Sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile“ verwandt.“

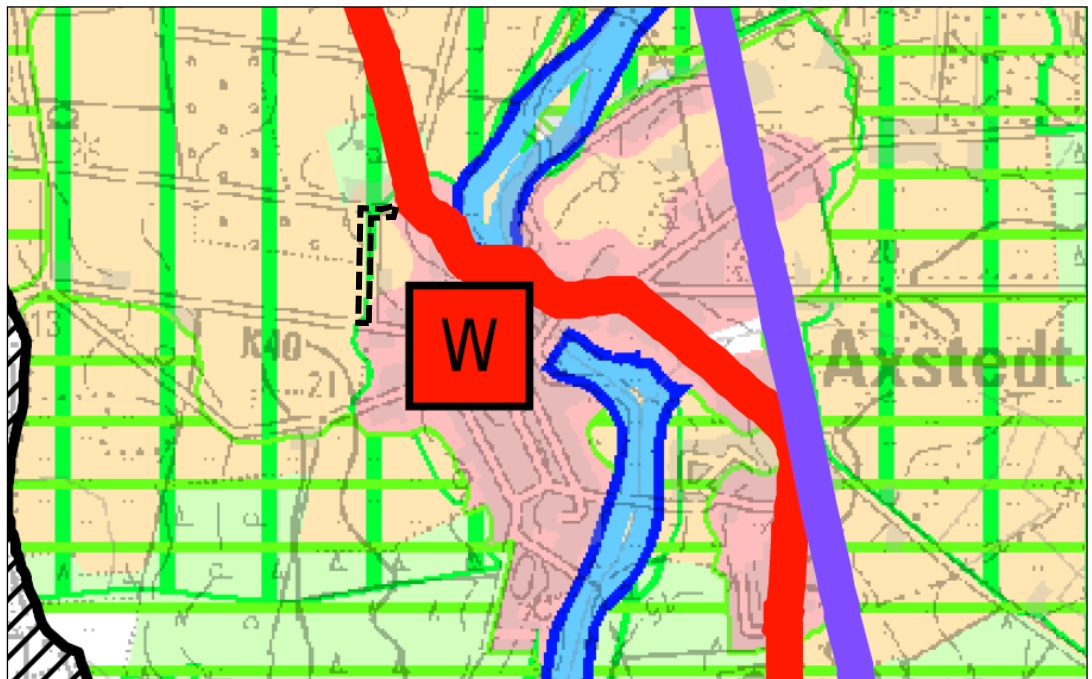


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Osterholz; Lage des Geltungsbereiches ist schwarz gestrichelt markiert

Dem Textteil ist in Kapitel 2.3 03 dazu Folgendes zu entnehmen:

**„Die Siedlungsentwicklung ist 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. [...] Die für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und die sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile werden räumlich näher festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung unter Verwendung des Planzeichens „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ abgegrenzt“ (Ziel).**

⇒ Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nicht im räumlich abgegrenzten Bereich für den die **Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten** gilt. Axstedt ist außerdem kein Grundzentrum, weswegen sich die vorliegende

Planung im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen muss. So heißt es im Textteil zum RROP des Landkreises Osterholz 2011 zu Punkt 2.3 03 weiter: **„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“** (Ziel)

Da es für die Bemessung der Eigenentwicklung keine absoluten (Grenz-)Werte gibt, gilt es das Potential einer Eigenentwicklung in einem Ort einzelfallbezogen zu ermitteln.

In Axstedt ist ein deutlicher Entwicklungsrückstand zu erkennen, da die letzte Ausweitung eines Wohngebiets 17 Jahre (im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 7 „An der Bahn“ rechtskräftig) zurückliegt. Diese Wohnbauplätze wurden bereits allesamt abverkauft und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. In Axstedt gab es lange Zeit ein großes unbebautes Gebiet, südlich des vorliegenden Geltungsbereiches, welches durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Vor dem Bremer Walde“ im Jahr 1974 als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen wurde. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers hat die Gemeinde Axstedt diesen Bebauungsplan aufgehoben, da er die Entwicklung des Ortes behinderte. Denn es galt bis dahin das unbebaute *Allgemeine Wohngebiet* zu bebauen, bevor neue Wohngebiete ausgewiesen werden können.

Um also für die Gemeinde Axstedt eine (Eigen-)Entwicklung zu sichern, benötigt es dringend neuer Wohngebiete. Neben einer Umfrage innerhalb der Gemeinde zeigen auch die eingegangenen diversen Anfragen an die Gemeindeverwaltung ein hohes Nachfragepotential an Bauplätzen. Allein im Zeitraum von Oktober 2021 bis Juli 2022 haben sich 10 Interessenten zwecks Grundstückserwerb gemeldet, obwohl die Flächen des vorliegenden Plangebietes bisher nicht aktiv beworben wurden.

Abgesehen vom bestehenden Nachfragepotential bietet der Ort Axstedt ebenfalls infrastrukturelle Potentiale. So hat Axstedt neben einem Kindergarten, einer Schule, einem Gasthaus mit Tennisplatz, einem Frisörsalon, einer Bäckerei-Filiale, einem Autohaus, einer Autowerkstatt, verschiedenen aktiven Vereinen und Verbänden auch eine gute verkehrliche Anbindung sowie eine Anbindung an das (schienegebundene) ÖPNV-Netz durch die Nähe zum Bahnhof Lübberstedt. Dadurch können auch Pendler (z. B. nach Bremen) mit dem ÖPNV zum Arbeitsplatz gelangen. Die räumliche Nähe (ca. 7,3 km oder in 8 min mit dem Kfz zu erreichen) zum nächstgelegenen Grundzentrum Hambergen spricht ebenfalls für Axstedt als Standort für eine Wohnbauentwicklung. Zusätzlich grenzt das Plangebiet an einen räumlich abgegrenzten Bereich für den die *Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gilt. Ebenfalls für die vorliegende Planung spricht der wirtschaftliche Aufwand für die Erschließung des Plangebietes, denn dieser ist nur gering, weil auf bestehende Straßen zurückgegriffen werden kann. Lediglich Ver- und Entsorgungsleitungen müssen zum Plangebiet verlegt werden. Anhand der gegebenen Infrastrukturen und qualitativen Merkmale der Gemeinde Axstedt, kann erkannt werden, dass die Planung mit dem Ziel des RROP (Eigenentwicklung) im Einklang steht.

Zudem wird im vorliegenden Fall die Gemeinde Axstedt die Flächen des Plangebietes selbst entwickeln und veräußern, so dass sie in der Lage ist einen direkten Einfluss auf die zukünftigen Einwohner zu nehmen und auch den Zeitraum der Umsetzung zu steuern.

Dem Grundsatz wird damit Rechnung getragen.

Dem zeichnerischen Teil des RROP ist zudem zu entnehmen, dass das Plangebiet innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft* und in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* liegt.

Dem Textteil ist dazu Folgendes zu entnehmen:

#### **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**

**3.5.1 04** *„In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

⇒ Wie bereits ausgeführt, hat die Gemeinde zur Vorbereitung der weiteren baulichen Entwicklung in der Ortschaft eine Wohnbauentwicklungskonzept erarbeitet. In diesem wird dem vorliegenden Plangebiet eine gute Eignung für die städtebauliche Entwicklung attestiert. Da der weitaus größte Anteil des Vorbehaltsgebietes sich großräumig weiter nach Westen erstreckt, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Inanspruchnahme eines ca. 50 breiten Streifens entlang der Reinhard-Wohltmann-Straße die Funktionen des Vorbehaltsgebietes beeinträchtigt wird.

#### **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

**3.7.1 03** *„Bereiche, [...] in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt [...] sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. [...] In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“*

⇒ Entsprechend den Karten des RROP zu den fachlichen Grundlagen zum Thema Landwirtschaft handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Boden für den das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential als „gering“ angegeben ist. Das grünlandbezogene Ertragspotential dagegen ist als „mittel“ klassifiziert. In der zusammenfassenden Bewertung wird das Plangebiet als „Bereich mit hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit für die Landwirtschaft“ eingestuft. Aus den Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ist allerdings ersichtlich, dass im Plangebiet lediglich eine „geringe bis mittlere“ Bodenfruchtbarkeit vorliegt. Insofern handelt es sich nach dieser fachlichen Aussage nicht um besonders ertragreiche und damit wertvolle landwirtschaftliche Flächen.

Angesichts der nur geringen Flächeninanspruchnahme, die zudem so gestaltet ist, dass gut bewirtschaftbare Flächenzuschnitte verbleiben, und dem sich weit nach Westen und Norden bis an die Kreisgrenze erstreckenden Vorbehaltsgebietes wird es zu keinem Bedeutungsverlust des Vorbehaltsgebietes führen. Das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* wird daher nicht nachteilig berührt.

Dem Textteil sind bezogen auf die Siedlungsstruktur und Wohnstandorte zudem folgende Grundsätze zu entnehmen:

**2.3 05** *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die grundzentralen Einrichtungen, sollen möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein“ (Grundsatz).*

⇒ Das Plangebiet liegt in ca. 300 m fußläufiger Entfernung zur Gaststätte Brünjes mit dem gegenüberliegenden Tennisplatz. Eine Bäckerei-Filiale mit kleinem Lebensmittelangebot liegt ebenfalls in östlicher Richtung in 600 m fußläufiger Entfernung und Kindergarten, Sportplatz sowie Grundschule sind 650 m entfernt. Weiterhin bietet der ca. 2,4 km entfernt liegende Bahnhof Lübberstedt Anbindung an die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck sowie die Oberzentren Bremen und Bremerhaven. In ca. 800 m fußläufiger Entfernung ist die Bushaltestelle „Axstedt Friedhofsweg“ zu erreichen, die von den Linien 681 und N 68 angefahren wird.

2.3 08 *„Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Dabei sollen - möglichst auf der Basis eines Flächenkatasters - die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden“ (Grundsatz).*

⇒ Die Gemeinde hat ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept (siehe Anhang) erarbeitet, um die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der baulichen Inanspruchnahme zentral gelegener Innenbereichsflächen (bzw. auch innenliegender Außenbereichsflächen) zu prüfen. Auf dieser Grundlage wurden dann für die prioritären Flächen die Eigentümer konkret angesprochen und ihre Verkaufsbereitschaft erfragt. Im Ergebnis bestand kaum Bereitschaft diese städtebaulich besonders gut geeigneten Flächen zu veräußern. Aufgrund der deutlich spürbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken greift die Gemeinde mit dem vorliegenden Plangebiet auf solche Flächen zurück, die tatsächlich verfügbar sind, wenig ökologisches Konfliktpotential bergen und durch die vorgelagerte Straße günstig erschlossen werden können. Dies entspricht einem wirtschaftlichen Städtebau auch dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes waren die Flächen an der Reinhard-Wohltmann-Straße noch nicht verfügbar, da erst im August 2020 geklärt werden konnte, dass für die westlich gelegenen Flächen die Bereitschaft besteht, die Weihnachtsbaumkultur teilweise zum Zwecke der Bebauung aufzugeben. Das Wohnbauentwicklungskonzept wurde inzwischen um die vorliegende Fläche ergänzt.

Durch die vorliegende Planung wird der westliche Siedlungsrand Axstedts arrondiert und eine klare Siedlungskante definiert. Der Bereich südlich des Alten Kirchwegs nimmt den Bestand auf und führt diesen weiter. Das Zentrum der Fläche, welche östlich der Reinhard-Wohltmann-Straße liegt, soll zur Zeit noch als innerörtliche Frei- bzw. Grünfläche erhalten bleiben. Dies dient auch dem Schutz einer dort ansässigen Falknerei und trägt damit dem Gedanken des Besonderen Artenschutzes Rechnung. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.

Allerdings sind in der Ortschaft Axstedt mit dem Ortsteil Wohlthöfen auch noch zahlreiche Freiflächen vorhanden, die teilweise auch durch einen Bebauungsplan überlagert sind. Um zu ermitteln, welche Eignung die einzelnen Flächen für eine Wohnbebauung besitzen, hat die Gemeinde Axstedt im Februar 2020 ein Wohnbauentwicklungskonzept erarbeiten lassen.

Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

2.3 09 *„Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden“ (Grundsatz).*

- ⇒ Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an den Ortsrand an und vervollständigt diesen. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird zudem eine Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen. Der Bereich südlich des Alten Kirchwegs nimmt die Bestandsituation auf und führt diese straßenseitige und einzeilige Bebauung weiter und rundet damit das Erscheinungsbild in diesem Bereich ab. Dem Grundsatz wird damit entsprochen.
- 3.3 04 *Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maße erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden. **Regional seltene und kulturhistorisch bedeutsame Böden sowie alte Waldböden sind in ihrer Funktion zu erhalten.***
- ⇒ Im Plangebiet ist teilweise der Bodentyp „Plaggensch“ anzutreffen, bei dem es sich um einen kulturhistorisch bedeutsamen Boden handelt. Diese Böden sind überwiegend in Nähe der Siedlungen anzutreffen, da auf ihnen zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit über Jahrzehnte bis hin zu Jahrhunderten mit Stroh und Heidekraut versetzter Tierdung aus den Ställen aufgetragen wurde. Durch die heutigen Landwirtschaft, die häufig mit tieferen Umbrüchen einhergeht, sind diese Böden weitestgehend in einem schlechten Zustand. Da nur ein kleiner Teil dieses insgesamt an dieser Stelle des Ortes vorhandenen Plaggensch für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen wird, ist die Planung trotzdem mit diesem Ziel als vereinbar anzusehen.

Die Inhalte der vorliegenden Planung sind somit mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **„1. Hochwasserrisikomanagement**

*1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch liegt es nicht innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Der Eintritt eines Hochwasserereignisses daher nicht zu erwarten, so dass kein Zielkonflikt besteht.

*„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

- ⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (17 bis 18 m ü NHN) und der Absenz von Gewässern in der Umgebung es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Die Beeke als nächstgelegenes größeres Fließgewässer befindet sich ca. 285 m östlich des

Plangebietes in einer Höhenlage von ca. 14 m üNN. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Beeke zu befürchten.

Auch eindringendes Meerwasser kann aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zur Weser bzw. Nordsee nicht auf das Plangebiet einwirken.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind daher nicht zu erwarten, damit besteht kein Zielkonflikt.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen weist für den westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße gelegenen Bereich des Plangebietes eine Darstellung als *Fläche für Landwirtschaft auf, die von der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert ist. Diese Flächendarstellungen erstrecken sich über den Großteil der unbebauten Flächen des Flächennutzungsplanes, so dass bezogen auf die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit der Darstellung keine spezifizierte fachplanerische Aussage verbunden ist.

Der Bereich des Plangebietes, welcher südlich des Alten Kirchwegs liegt, befindet sich „nur“ innerhalb einer *Fläche für Landwirtschaft*.

Südlich des Plangebietes schließt die *übergeordnete Hauptverkehrsstraße* K 40 (Harrendorfer Straße) an das Plangebiet an. Nordöstlich des Plangebietes in ca. 45 m Entfernung befindet sich die K 38, welche ebenfalls als *übergeordnete Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet ist. Die Reinhardt-Wohltmann-Straße sowie der Alte Kirchweg sind jeweils als *Haupterschließungsstraße* dargestellt.

Im Siedlungskern des Ortes Axstedt befinden sich Darstellungen für *gemischte Bauflächen (M)*, welche nordöstlich und südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, an das Plangebiet angrenzen.

Der Großteil der *gemischten Bauflächen* im Ortszentrum wird von einer sonstigen Darstellung überlappt. Dabei handelt es sich um eine *überlagernde Darstellung im Bereich der alten Ortslagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung alter Ortslagen sowie zur Gestaltung des Ortsbildes*. Die textliche Darstellung Nr. 1 zu dieser Fläche lautet: „In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen der alten Ortslagen haben die Belange des Orts- und Landschaftsbildes eine besondere Wertigkeit. Insbesondere sind die vorfindlichen Bau- und Hofstrukturen, die Altbaumbestände und Hecken, die Grundstückseinfriedungen sowie die Verzahnung von bebauten Grundstücken mit innerörtlichen Freiflächen zu erhalten und fortzuentwickeln“. Das Plangebiet befindet sich ca. 28 m westlich dieser gesondert dargestellten Fläche. Nördlich, sowie östlich sind Baudenkmale (östlich: zwei restaurierte Hofstellen; nördlich: eine Villa) dargestellt.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung des geplanten *Allgemeinen Wohngebietes* daher die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem anstelle einer *Fläche für die Landwirtschaft und teilweise der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* eine Darstellung als *Wohnbaufläche* erfolgt. Diese Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt durch die zuständige Samtgemeinde Hambergen im Parallelverfahren.

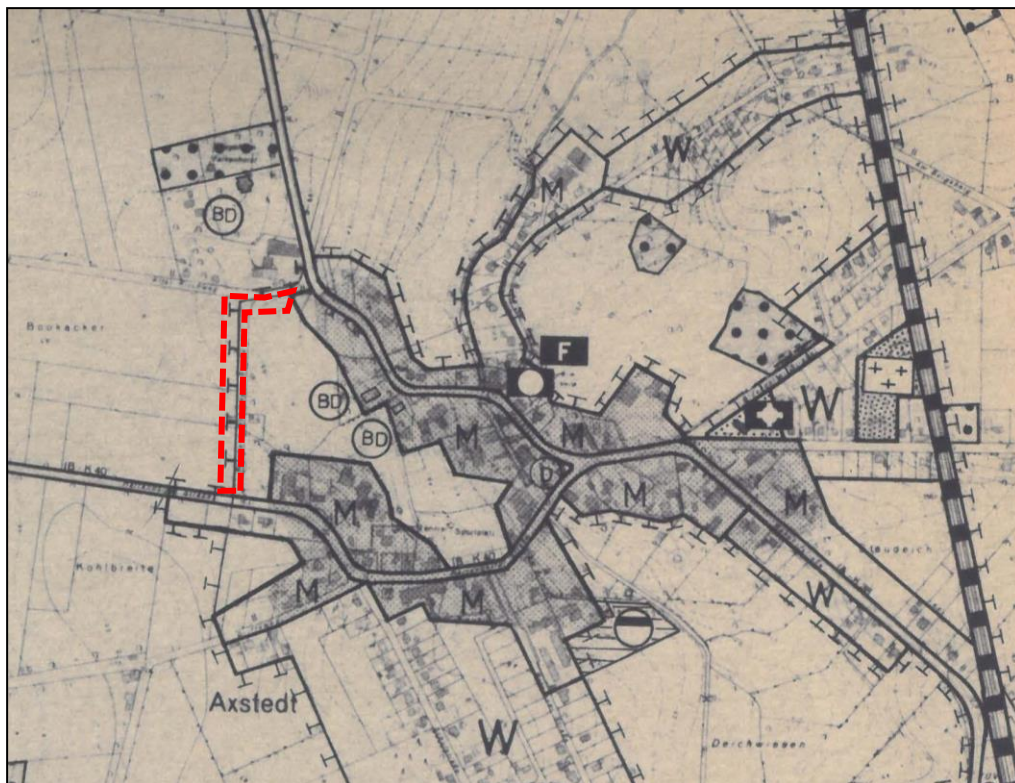


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen; Geltungsbereich rot gestrichelt markiert

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung befinden sich Geltungsbereiche einer verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.4 Sonstige städtebauliche Planung

Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße, befindet sich der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Harrendorfer Straße“, die am 21.09.2020 als Satzung beschlossen wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung am 22.10.2020 rechtskräftig wurde. Die Satzung hat zum Ziel, einen weiteren Bauplatz in den Innenbereich Axstedts aufzunehmen und den Siedlungsrand damit zu arrondieren.

### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der westliche Teil des Plangebietes bildet den Zusammenschluss der westlichen Siedlungs-ränder Axstedts, welche sich nördlich (entlang der Straße Alter Kirchweg) und südlich (entlang der Kreisstraße 40) des Plangebietes befinden. Gegenwärtig wird die südliche Hälfte des westlichen Teils des Plangebietes als Ackerfläche genutzt. Die nördliche Hälfte wird durch eine Weihnachtsbaumkultur bestanden. Südlich bzw. südöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung (südlich der Harrendorfer Straße). Nördlich der Harrendorfer Straße befinden sich (teils ehemalige) Hofstellen, darunter auch ein kleiner noch aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Die Bebauungen nördlich des Plangebietes befindet sich nördlich der Straße Alter Kirchweg. Neben einer ehemaligen Hofstelle (direkt nördlich des Alten Kirchwegs) und zwei kleineren Wohnhäusern (nordwestlich des Plangebietes), befinden sich etwas weiter nördlich zwei weitere Wohnhäuser, wovon das östliche eine alte denkmalgeschützte Villa innerhalb des dort stockenden Waldes ist. Östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Reinhard-Wohlmann-Straße, befindet sich ein Wohngebäude mit einer aktiv

betriebenen Falknerei. Die weiteren Flächen werden als Grünland genutzt, bis weiter östlich an der Hauptstraße ebenfalls Wohnbebauung zu finden ist.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes stellt den Anschluss an das Siedlungsgebiet südlich des Alten Kirchwegs her. Der Alte Kirchweg wird beidseitig von Bäumen eingerahmt, wobei die meisten Bäume auf der südlichen Seite stehen.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Osterholz ist Axstedt als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet und hat somit einen Wohnentwicklungsauftrag für die Gemeinde, aber auch die Samtgemeinde Hambergen. Dem gegenüberzustellen ist die Tatsache, dass der letzte Bebauungsplan in der Ortschaft vor 17 Jahren aufgestellt wurde und dieser bis auf wenige immissionsbelastete Grundstücke für eine Gemischte Nutzung an der Bahnhofstraße seit Jahren bebaut ist. Dementsprechend hat sich in den vergangenen 10 Jahren die Bebauung auf die Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen (Baulücken, Umnutzung, Nachverdichtung etc.) konzentriert.

Die Gemeinde Axstedt beschäftigt sich somit seit mehreren Jahren mit dem Thema einer größeren Wohnbauentwicklung. Daher wurde im Jahr 2019 ein Wohnbauentwicklungskonzept beauftragt. Dieses hat mehrere Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung begutachtet, wobei nur solche Flächen betrachtet wurden, bei denen die Eigentümer auch eine Verkaufsbereitschaft signalisiert hatten. Ergänzend wurden nach Vorlage des Konzeptes noch weitere Flächen für eine Begutachtung „nachgemeldet“, wobei das vorliegende Plangebiet eine solche Fläche darstellt. Neben einer Analyse von möglichen Potentialflächen, wurden auch Einwohner und Ratsmitglieder befragt, ob diese sich eine Wohnbauentwicklung in Axstedt und wenn, in welchem Umfang vorstellen können und wie diese hinsichtlich städtebaulicher Parameter gestaltet sein soll. Sowohl aufgrund der der Verwaltung vorliegenden Anfragen, als auch aufgrund der Ergebnis der Umfrage wurden zwei mögliche Baugebiete benannt, die hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu unterscheiden sind. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und der damit verbundenen kurzfristigen Realisierbarkeit stellt das vorliegende Plangebiet quasi den „ersten Schritt“ zur Deckung des Bedarfs dar. Durch die Nähe zu den lokalen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie dem Bahnanschluss besitzt das Plangebiet eine sehr gute Eignung, um in einem ersten Schritt den lokalen Bedarf, d. h. die Nachfrage durch überwiegend bereits ansässige Bevölkerung (in der Regel junge Familien), aber auch von Rückkehrern zu decken.

Damit kann unter anderem auch das Ziel, die Folgen des demographischen Wandels im ländlichen Raum abzumildern erreicht werden, denn meist sind es junge Familien mit Kindern, die Interesse an Bauland mit großzügigem Grundstück haben. Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet sorgfältig und moderat erweitert.

## 7. PLANINHALTE

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem planerischen Ziel eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Aufgrund der randlichen Lage werden allerdings die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Einerseits handelt es sich um Nutzungen, die mit einem höheren Störungsgrad einhergehen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen), einen höheren Flächenbedarf haben (Gartenbaubetriebe) oder an anderer Stelle des Gemeinde bzw. Samtgemeindegebietes einen geeigneteren Standort finden können (Verwaltungen). Der Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe begründet sich im

Wesentlichen aufgrund des vergleichsweise schmalen Ausbaus der Erschließungsstraßen, der nur bedingt einen möglichen Kundenverkehr, abwickeln kann.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl**, die das Verhältnis von Grundstücksfläche zu maximal durch bauliche Hauptanlagen versiegelbarer Bodenoberfläche angibt. Entsprechend dem Grundsatz des Baugesetzbuches mit Grund und Boden flächensparend und schonen umzugehen, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die dem maximalen Orientierungswert der Baunutzungsverordnung entspricht. Zusätzlich darf diese durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt 30 v. H. überschritten werden. Dies entspricht zwar einem „Zurückbleiben“ von 20 % gegenüber den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), trägt allerdings dem Ziel Rechnung, dass auch noch Gartenflächen verbleiben, die einem für den ländlichem Raum angemessenen Rahmen entsprechen.

Eine weitere Regelung des Maßes erfolgt über die Festsetzung **Zulässigkeit von einem Vollgeschoß**, so dass Flächen „unter dem Dach“ zwar auch genutzt werden können, dies allerdings nur bis zu einer Flächen von 2/3 des darunterliegenden Geschosses, geltenden für eine Raumhöhe von 2,2 m. Da mit dieser Regelung keine für das Orts- und Landschaftsbild verbindliche Höhenregelung der Bebauung verbunden ist, wird ergänzen die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** mit 9,0 m Höhe festgesetzt. Damit diese hinreichend bestimmt ist, wird als Bezugspunkt die jeweils vorgelagerte Erschließungsstraße benannt, da diese bereits endausgebaut sind.

Mit der **maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten** wird darüber hinaus geregelt, in welchem Umfang es zu einer Ausnutzung der Gebäude und damit verbunden der Infrastruktur kommen soll. Mit der Festlegung auf maximal 2 Wohneinheiten ist es auch möglich, eine weitere Wohnung, z. B. für Familienangehörige einzurichten.

## 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine für das „Dorf Axstedt“ typische Bebauung zuzulassen, wird eine **abweichende Bauweise** (a) festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximalen Längen von 20 m zulässig sind. Dabei ist aber auch geregelt, dass die Gebäude jeweils einen Grenzabstand einzuhalten haben, wie er für die offene Bauweise festgelegt ist. Damit sollen zwischen den Gebäuden Durchblick in die dahinterliegenden Gärten verbleiben, was ebenfalls dem typischen Ortsbild entspricht.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen und als zusammenhängende Bauzone definiert, die damit den Rahmen vorgeben innerhalb dessen die Hauptgebäude erreicht werden können. Der Abstand zur Reinhard-Wohltmann-Straße wurde mit 3 m so gewählt, dass noch Vorgartenbereiche entstehen können, aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Bauzone dann aber auch attraktive nach Westen hin ausgerichtet Gartenbereiche. Anders stellt sich die Situation an der Straße Alter Kirchweg dar. Hier hält die Baugrenze einen Abstand von 7,0 m zu der jeweiligen Straßenverkehrsfläche ein, um den straßenseitig stockenden Großbaumbestand zu schützen.

Um die Freihaltung dieser „Vorgartenzonen“ auch von ortbildrelevanter kleinerer Bebauung, wie **Garagen, Carports und Nebengebäuden** (z. B. Fahrrad- oder Gartengerätehäuschen) verbindlich zu regeln, ist eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 7.4 Grünordnung

Sowohl an der Westgrenze des Plangebietes, als auch am Südrand des *Allgemeinen Wohngebiets* im Bereich der Straße Alter Kirchweg ist auf den Baugrundstücken jeweils eine

durchgehende **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Über eine ergänzende textliche Festsetzung Regelungen zu Qualität und Quantität der Bepflanzung getroffen, um eine naturnahe Bepflanzung sicherzustellen. Zudem werden Zeitpunkt und der jeweilige Grundstückeigentümer als der für eine Bepflanzung „Zuständige“ benannt, um die gebotene Verbindlichkeit der Festsetzung zu gewährleisten. Ziel ist es in erster Linie eine landschaftsgerechte Einbindung in das Landschaftsbild zu bewirken, zugleich aber auch lineare Vernetzungsstrukturen zu schaffen, die eine Bedeutung für heimische Tierarten besitzen können.

Der ortsbildprägende ältere Baumbestand ist jeweils mit einer Festsetzung als **zu erhaltender Baum** versehen, wobei neben dem vorgeschriebenen Erhalt auch Regelungen zur Nachpflanzung Bestandteil einer textlichen Festsetzung sind. Zudem ist in der betreffend Festsetzung auch bestimmt, dass in den Kronentraufbereichen dieser zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume ein umfangreicher Wurzelschutz zu berücksichtigen ist. Damit werden im Bebauungsplan weitreichende Maßnahmen zum Schutz des Bestandes getroffen.

#### 7.5 **Straßenverkehrsflächen / Grundstückszufahrten**

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden in der Breite ihrer Flurstücke als solche festgesetzt. Dementsprechend sind damit neben der Fahrbahn auch Straßenseitenräume, Straßenseitengrün und die Entwässerungsanlagen (Gräben und Verrohrungen) Bestandteil der Verkehrsflächen. Mit dieser Festsetzung ist die Erschließung gesichert.

Zum Schutz der teilweise im Bestand vorhandenen Gräben ist festgesetzt, dass pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4 m Breite zulässig ist.

#### 7.6 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund einer Falknerei östlich der Reinhard-Wohltmann-Straße wurden die schalltechnische Auswirkungen der genehmigten Tierhaltung auf die geplante Wohnnutzung durch einen Schallgutachter untersucht. Im Ergebnis ist es erforderlich, Lärmpegelbereiche festzusetzen und für diese entsprechend der DIN 4109, Teil 1, Anforderungen an den baulichen Schallschutz vorzugeben. Bestandteil der Festsetzungen ist auch eine Regelung, der zufolge von den genannten Anforderungen kann abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben. Damit ist eine gewisse Flexibilität bei der baulichen Umsetzung geben, aber der Schallschutz in jedem Fall gewährleistet.

Zudem ist auch die Empfehlung des Gutachters umgesetzt, für den der Falknerei direkt gegenüberliegenden Bereich eine gesonderte Kennzeichnung als WA\* vorzunehmen und für diesen festzusetzen, dass für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen ist. Auch hier ist eine Ausnahme für den Fall definiert, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von 45 dB(A) nachts nachweislich erreicht werden kann. Auch dies trägt dem Gedanken der Flexibilität bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Rechnung.

#### 7.7 **Fläche mit Leitungsrechten**

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze, parallel zur Harrendorfer Straße, verlaufende Schmutzwasserdruckrohrleitung (SW-DRL) ist zusammen mit einem Schutzstreifen, der bei Bedarf auch als Arbeitsraum dient, als **Fläche mit Leitungsrechten** festgesetzt. Der Wasser- und Abwasserverband Osterholz ist als Betreiber der Leitung dementsprechend auch als Begünstigter benannt. Der Bestand der Leitung ist damit gesichert.

### 7.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Nördlich des westlich der Reinhard-Worthmann-Straße gelegenen Wohngebietes ist eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Dieses ist aufgrund der überwiegend nicht sickerfähigen Böden erforderlich, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Die Lage der Fläche ergibt sich aus der Topografie und wurde ebenso wie die Größe der Fläche wurden den Entwässerungsplaner (siehe Anhang 5) bestimmt.

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

Aufgrund der randlichen Lage zum Siedlungsbereich der Ortschaft Axstedt wurden Regelungen zu zulässigen Beleuchtungen der Außenbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird einerseits eine Lichtverschmutzung vermieden und andererseits dem Insekten-schutz Rechnung getragen.

### 7.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aufgrund der in den letzten Jahren erarbeiteten Dorferneuerungsplanung wurden grundlegende Regelungen betreffend die Dachgestaltung (Dachneigungen, Materialien und Farben) aufgenommen, die die typischen Gestaltungsmerkmale vorschreiben. Ausgenommen sind allerdings Solaranlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile, da diese einerseits nur wenig Auswirkungen auf das Ortsbild haben und andererseits für die Gewinnung regenerativer Energie erforderlich sind.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist auch geregelt, dass die geplanten Gartenbereiche der natürlichen Geländeneigung anzupassen sind und lediglich Abweichungen von 0,2 m aufweisen dürfen. Damit soll die grundsätzliche Topografie erhalten und gleichzeitig vermieden werden, Niederschlagswasser ungehindert von einem Oberlieger einem Unterlieger zuläuft.

Eine Regelung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist unabdingbar zur Durchsetzung der Bauvorschrift, daher ist auch sie Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 7.11 Flächenbilanz

<u>Flächenart</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.040	80,92
Straßenverkehrsfläche	2.456	15,24
Wasserfläche (RRB)	618	3,84
<b>Summe</b>	<b>16.114</b>	<b>100,00</b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich bisher unbebauter Flächen geschaffen. Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln sind.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die drei Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche sowie Boden betroffen.

In der Summe ergibt sich in Folge der ermittelten Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 9.745 m<sup>2</sup>. Dieser soll sowohl auf einer internen als auf externen Flächen gedeckt werden. Bei der internen Kompensationsfläche handelt es sich um eine 1.663 m<sup>2</sup> große festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die einen Beitrag zur Artenvielfalt leistet und gleichzeitig für eine geeignete Eingrünung sorgt. Außerdem dient der Pflanzstreifen als Kompensationsmaßnahme für Schutzgut Boden.

Für die verbleibenden 8.132 m<sup>2</sup> wird auf eine externe Fläche zurückgegriffen (Flurstück 33/11, Flur 1, Gemarkung Axstedt). Die Fläche stellt sich derzeit als Intensivgrünland (GI) dar, und soll durch Extensivierung zu einem sonstigen mesophilen Grünland (GMS) umgewandelt werden.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

## 8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf un bebauten Fläche zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt. Entsprechend dem Bodengutachten (Geotechnische Erkundung (Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 22.03.2023), siehe Anhang 4), wurde bei alle Bodenproben bei ca. 2 m Tiefe Geschiebelehm angetroffen, so dass keine sickerfähige Böden vorliegen.

Dementsprechend wurde das Ingenieurbüro Kleberg + Partner (Ritterhude, 09 / 2023, siehe Anhang 5) mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Dieses sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser in den westliche der Reinhard-Wohltmann-Straße vorhandenen Graben eingeleitet wird. Dieser wird einerseits durch neu anzulegende Grabenteile erweitert und andererseits sind dort, wo Grundstückszufahrten vorgesehen sind, Verrohrungen vorgesehen, um das Wasser schließlich in das im Norden vorgesehene Regenrückhaltebecken einzuleiten. Von dort wird es gedrosselt (1 l / ha x sec.) in den vorhandene Regenwasserkanal eingeleitet. Damit kann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden.

## 8.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Reinhard-Wohltmann-Straße Nr. 1 eine Falknerei ansässige ist und es durch die dort gehaltenen Tiere zu Lärmimmissionen kommen kann. Entsprechend dem Gebot der Konfliktvermeidung wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung (Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 30.05.2022) beauftragt, die als Anhang 3 dieser Begründung beigefügt ist.

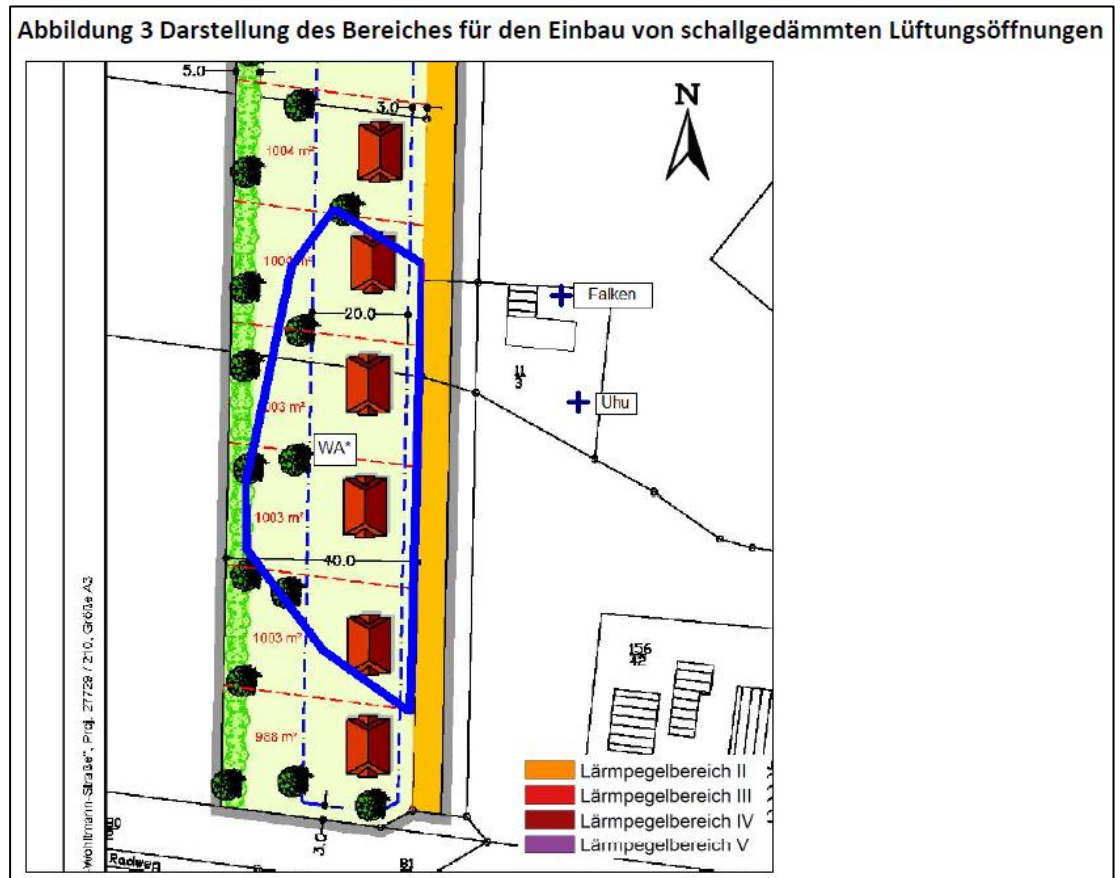
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen, verursacht durch die Falknerei, anhand einer Schallimmissionsprognose innerhalb des Plangebietes ermittelt. Als Basis für die Eingangsdaten der Berechnungen wurden an der Falknerei für die Vögel Emissionskenndaten anhand schalltechnischer Messungen ermittelt.

In der Zusammenfassung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Seite 3):

*„Bei der Falknerei handelt es sich um den Betrieb eines Tiergeheges nach § 43 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohne gewerblichen Charakter. Damit handelt es sich aus Sachverständiger Sicht nicht um eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm /4/ fällt. Insofern ist hier eine strikte Beurteilung und die damit verbundene Anwendung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ nicht sinngemäß. Daher hat die Beurteilung der Geräuschemissionen für derartige Geräuschquellen nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau /1/ zu erfolgen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau /1/ sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn-*



festzusetzen, wurde gefolgt. Die Abgrenzung des Bereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abb. 5: Abbildung 3 „Darstellung des Bereiches für den Einbau von schallgedämmten Lüftungen“ (Schallgutachten Seite 13, Tetens, Osterholz-Scharmbeck)**

Durch Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen ist zu konstatieren, dass mit der vorliegenden Planung keine Schallschutzkonflikte verbunden sind.

#### 8.4 Erschließung / Verkehr / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Reinhard-Wohltmann-Straße führt in südlicher Richtung auf die K 40 (Harrendorfer Straße), von der aus nach Osten der Ortskern Axstedt und nach Westen das überregionale Verkehrsnetz (B 6 in ca. 9 km Entfernung und die A 27 nach 14 km) zu erreichen sind. Sowohl die Reinhard-Wohltmann-Straße, als auch die K 40 sind gut ausgebaut und in der Lage, die durch das Plangebiet generierten Mehrverkehre aufzunehmen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird über die Straße Alter Kirchweg erschlossen. Südlich des Alten Kirchwegs stockt eine Baumreihe, so dass bei der Erschließung die Zufahrten so anzulegen sind, dass diese möglichst nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 14 Einzelhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 1,99

Personen pro Wohneinheit (Stand: 2019) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von ca. 56 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 195 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage im ländlichen Raum mit ÖPNV-Anschluss und der Annahme, dass einige Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 138 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 3 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 155 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 12 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlüssigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert.

In diesem Zusammenhang wird auf ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (4 C 2760/16.N) verwiesen. Demnach stellt die *„planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag, vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls, lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar“*. Für die vorliegende Planung wurde in der Summe ein überschlüssiges Verkehrsaufkommen von 155 Fahrten pro Tag ermittelt. Es liegen des Weiteren keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor.

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m befindet sich die Haltestelle „Axstedt Grundschule“. Hier hält die regionale Buslinie 681, deren Fahrtroute der Gemeinde Axstedt mit Osterholz-Scharmbeck verbindet. In ca. 800 m ist zudem die Bushaltestelle „Axstedt Friedhofsweg“ zu erreichen, die von den Linien 681 und N68 bedient wird. Außerdem liegt der Bahnhof Lübberstedt mit einem P+R-Angebot für Radfahrer und PKW südöstlich des Plangebietes in ca. 2 km Entfernung, so dass auch eine Verbindung zum Bahnverkehr besteht.

## 8.5

### Landwirtschaft

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Sofern landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, soll *„die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen [...] begründet werden“* (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch).

Aus den Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ist ersichtlich, dass im Plangebiet lediglich eine „geringe bis mittlere“ Bodenfruchtbarkeit vorliegt. Insofern handelt es sich nicht um besonders ertragreiche und damit wertvolle landwirtschaftliche Flächen. Zudem gibt es für eine städtebauliche Entwicklung kaum ähnlich gut geeignete Flächen, welche der Gemeinde zur Verfügung stehen. Für die vorliegende Ackerfläche sowie die Fläche der Weihnachtsbaumkultur haben die Grundstückseigentümer eine Verkaufsbereitschaft bereits mitgeteilt. Darüber hinaus ist eine gute Bewirtschaftung der verbleibenden Flächen wegen des Zuschnitts des Plangebietes weiterhin möglich. Auf Grund der vorher genannten Gründe ist aus Sicht der Gemeinde Axstedt die Inanspruchnahme der Flächen unter Zurückstellung der landwirtschaftlichen Belange in der Abwägung vertretbar.

In ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern ist ein Nebeneinander von Wohnen und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen typisch. Daher können ausgehend

von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen auf Siedlungsgebiete bzw. auf das Plangebiet einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen ausgehen, sind jedoch mit Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot auch in Wohngebieten zu tolerieren.

Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese wird jedoch augenscheinlich nicht mehr im Haupterwerb betrieben, so dass von keinen stark emittierenden Nutzungen auszugehen ist. Auch der Bestandsschutz der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung spricht für eine vertretbare Geruchsmissionslage im Plangebiet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen) kommen kann. Mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot sind diese zu tolerieren.

Die Erschließung des „mittleren“ Flurstückes 117/79, welches durch die geplante einzeilige Bebauung entlang der Reinhard-Wohltmann-Straße von dieser aus nicht mehr erreichbar ist, wird durch ein einzutragendes Wegerecht auf dem Flurstück 78 an den Alten Kirchweg angebunden. Die Eintragung des Wegerechtes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, so dass die Erschließung des Flurstückes 117/79 auch nach Planumsetzung sichergestellt ist.

Die Belange der Landwirtschaft sind damit nicht nachteilig berührt.

## 8.6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet teilweise an bestehende Bebauung angrenzt, kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen grundsätzlich sichergestellt werden.

Der Wasser- und Abwasserverband Osterholz hat darauf hingewiesen, dass im Bereich der Reinhard-Wohltmann Straße nur bedingt eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Druckleitungssystem DN63) zur Verfügung steht und damit diverse geplante Grundstücke somit in dieser Hinsicht nicht erschlossen sind. Dementsprechend bedarf es für diese Grundstücke eines Ausbaus der Leitungen.

Für die Grundstücke mit einer Anschlussmöglichkeit wurde die Aussage getroffen, dass es aufgrund der Höhenlage des Kanals erforderlich ist, das Wasser zu pumpen, wobei nach Auskunft des Entsorgers dazu zwei Grundstücke zusammengefasst werden können.

Außerdem verlaufen im südlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur Harrendorfer Straße, eine Schmutzwasserdruckrohrleitung (SW-DRL) und eine Trinkwasserleitung über das festgesetzte *Allgemeine Wohngebiet*. Zum Schutz und zur Unterhaltung dieser Leitungen ist eine mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz festgesetzt.

Zur Löschwasserversorgung stehen zwei Hydranten zur Verfügung, die sich an der Ecke Alter Kirchweg / Hauptstr. sowie Ecke Reinhard Wohltmann Weg / Harrendorfer Str. befinden. Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Straßen sind ausreichend groß, sodass Müllfahrzeuge diese befahren und die Mülltonnen zur Abholung entlang der Straßen platziert werden können.

## 8.7 Forstwirtschaft

Für die vorliegende Planung wird zum Teil die Fläche einer Weihnachtsbaumkultur in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Wald im Sinne des NWaldLG (vgl. § 2 Abs. 7 NWaldLG). Diese Einschätzung wird von den zuständigen Forstämtern geteilt. Demgemäß werden die Belange der Forstwirtschaft durch die Planung nicht negativ berührt.

## 8.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“* (§ 1 Abs. 5 BauGB)

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“* (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Die im vorliegenden Bebauungsplan auf 30 % reduzierte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet das laut § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mögliche Maß von 50 %. Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Flächen für die Anlage von Gärten verbleiben, von denen bei Niederschlägen eine Verdunstung und damit eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima ausgehen kann.

Auswirkungen von Starkregenereignissen werden durch die festgesetzten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung abgemildert.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die vorhandenen Gräben erhalten bleiben und für die Entwässerung genutzt werden können, um größere Regenmengen bei Starkregenereignisse zwischen zu speichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass eine flexible Grundstückseinteilung erfolgen kann. Dadurch wird ermöglicht, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im Bebauungsplan in moderatem Umfang vorgesehen, so dass Verschattungen der zukünftigen Gebäude möglichst vermieden werden und so die Solarenergie uneingeschränkt nutzbar ist.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ERGÄNZENDE HINWEISE

### Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### Militärische Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

### Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

Entsprechend § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022

übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Auf die Ausnahmeregelungen des Absatzes 2 wird verwiesen. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

### **Besonderer Artenschutz**

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Ergänzende Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.  
  
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 10. UMWELTBERICHT

### 10.1 Einleitung

#### 10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11. liegt in der Gemeinde Axstedt und hier in dem gleichnamigen Hauptort. Das ca. 1,61 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortschaft Axstedt, nördlich der Harrendorfer Straße (K 40). Das Plangebiet einen ca. 50 m tiefen Streifen westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße, sowie einen Teil der Straße selbst, und Flächen südlich der Straße Alter Kirchweg sowie auch hier einen Teil der Straße. Auf der westlichen Seite der Reinhard-Wohltmann-Straße befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, lediglich im Norden ist eine Weihnachtsbaumplantage anzutreffen. Die Flächen südlich der Straße Alter Kirchweg werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Abgrenzung des Planungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, in der Ortschaft Axstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Eigenentwicklung zu schaffen und hierbei der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortschaft nachzukommen. In Axstedt ist ein deutlicher Entwicklungsrückstand zu erkennen, da die letzte Ausweisung eines Wohngebiets 17 Jahre (im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 7 „An der Bahn“ rechtskräftig) zurückliegt. Diese Wohnbauplätze wurden bereits allesamt abverkauft und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. In Axstedt gab es lange Zeit ein großes unbebautes Gebiet, südlich des vorliegenden Geltungsbereiches, welches durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Vor dem Bremer Walde“ im Jahr 1974 als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen wurde. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers hat die Gemeinde Axstedt diesen Bebauungsplan aufgehoben, da dieser die Entwicklung des Ortes behinderte. Denn es galt bis dahin das unbebaute *Allgemeine Wohngebiet* zu bebauen, bevor neue Wohngebiete ausgewiesen werden können. Um also für die Gemeinde Axstedt eine (Eigen-)Entwicklung zu sichern, benötigt es dringend neuer Wohngebiete. Neben einer Umfrage innerhalb der Gemeinde zeigen auch die eingegangenen diversen Anfragen an die Gemeindeverwaltung ein hohes Nachfragepotential an Bauplätzen.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt werden. Im Westen des Plangebietes wird als Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes ein 5 m breiter Pflanzstreifen (*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*) festgesetzt. Für den Bereich, welcher südlich des Alten Kirchwegs liegt wird südlich ein ebenfalls 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Eingrünungen bieten einen geordneten städtebaulichen Übergang zur offenen Landschaft im Westen sowie zur Freifläche im (Süd-)Osten. Darüber hinaus werden Teile der Reinhard-Wohltmann-Straße und des Alten Kirchweges als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, um die Erschließung der zukünftigen Wohngrundstücke sicherzustellen. Im Norden des Plangebietes wird zudem eine *Fläche für die Wasserwirtschaft* festgesetzt, die das notwendige Regenrückhaltebecken enthält. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9 m festgesetzt. Im Süden des Plangebietes, entlang der Harrendorfer Straße, wird zudem eine *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* festgesetzt, die der Absicherung einer Trinkwasserleitung und einer Abwasserleitung dient. Weitere Regelungen betreffen den Schallschutz aufgrund einer östlich der Reinhard-Wohltmann-Straße

gelegenen Falknerei sowie Regelungen zur Freihaltung der Vorgartenzonen von hochbaulichen Nebenanlagen.

Bezogen auf das geplante Maß der baulichen Nutzung wird für das ca. 13.040 m<sup>2</sup> große geplante Wohngebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. einer 30%igen Überschreitung und damit ein maximaler Versiegelungsgrad von 52 % festgesetzt. Damit würde sich eine zulässige Versiegelung von 6.781 (13.040 m<sup>2</sup> x 0,52 %) ergeben.

### 10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

#### 10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz 2000) stammt aus dem Jahr 2000 und wird derzeit fortgeschrieben. Für das behandelte Gebiet trifft der aktuell noch gültige Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 folgende Aussagen:

**Tab. 1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans zum Plangebiet**

<b>Karte I: Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche</b>	Plangebiet: Keine Darstellung/ Ohne Bewertung
<b>Karte II: Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</b>	Plangebiet: keine Darstellung/ Ohne Bewertung  Angrenzende Bereiche: südlich des Plangebiets liegt eine Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild, nördlich und südwestlich des Plangebiets liegen Bereiche mit bedeutender Qualität des Landschaftsbilds (Kategorie C). Des Weiteren ist dem Kapitel 3.2.2 zu entnehmen, dass es sich hierbei im Norden um die <i>Billerbeck-Niederung oberhalb Axstedt</i> und im Südwesten um <i>Grünland südwestlich von Axstedt</i> handelt.
<b>Karte III: Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche</b>	Plangebiet: Das Plangebiet wird als Bereich mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/a) eingestuft.

<b>Karte IV: Entwicklungs- und Maßnahmenkarte</b>	<p>Plangebiet: Der westliche Teil des Plangebiets gehört zu einem Gebiet, „dass die fachliche Voraussetzung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Es handelt sich um die Oldendorf-Axstedter Geest. Dieses potentielle Schutzgebiet zeichnet sich aus durch eine teilweise reich strukturierte Grundmoränenlandschaft mit Wasserläufen, Laub- und Nadelwald (Stedener Holz u. a.), Moorresten, Kleingewässern, Wallhecken und anderen Gehölzstrukturen beidseits der Billerbeck; östlich von Axstedt überwiegend als Grünland, nördlich Axstedt hauptsächlich ackerbaulich genutzt; enthalten ist ein bereits geschütztes Hügelgrab westlich Axstedt.</p> <p>Der Schutzzweck ist die Sicherung einer ausgedehnten Grundmoränenlandschaft in seiner naturbezogenen Eigenart und Vielfalt; Abpufferung und Vernetzung und Vernetzung der vorgeschlagenen NSG „Billerbeck-Oldendorfer Bach-Niederung“, „Stedener Holz“, „Hochmoor nordwestlich Axstedt“ und „Jögenmoor“; Grundwasser- und Bodenschutz im Raum nördlich Axstedt; Erhalt eines Hochmoorrestes nordwestlich Axstedt nach Nds. Moorschutzprogramm.</p> <p>Als Schutz-, Pflege-, und Entwicklungsmaßnahmen wurden festgelegt: Erhöhung des Laubholzanteils in den einbezogenen Forstflächen; Schutz der verbliebenen Hochmoorrelikte vor Kultivierung, Aufforstung, Entwässerung und Eutrophierung; Schutz vor weiterer Bebauung und Freinutzung; Grünlanderhalt, insbesondere in den Randbereichen der vorgeschlagenen NSG „Hochmoor nordwestlich Axstedt“ und „Jögenmoor“ auch Umwandlung von Acker in Grünland bzw. Grünlandextensivierung und Einschränkung der Düngung; Windschutzpflanzungen und Einschränkung der Düngung nördlich Axstedt.</p>
<b>Konfliktstufen zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz</b>	<p>Plangebiet: Der westliche Bereich ist der Konfliktstufe I zuzuordnen und der östliche Bereich der Konfliktstufe II (vgl. hierzu auch LRP, S. 465 Tab. 48).</p>

#### 10.1.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Hambergen bzw. die Gemeinde Axstedt liegt derzeit nicht vor.

#### 10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) sowie naturschutzfachliche geschützte Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich nicht im Plangebiet.

#### 10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde, da auf intensiv genutzte Ackerflächen/ Grünlandflächen und eine Weihnachtsbaumkultur zurückgegriffen wird. Zudem sind bereits der Alte Kirchweg sowie die Reinhard-Wohltmann-Straße vorhanden, die für die Erschließung der Grundstücke verwendet werden können. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

### 10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bilden die Biotoptypen, die Anfang Mai und Mitte September 2022 erfasst wurden. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>1</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

**Tab. 2: Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
-----------------------	--

<sup>1</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie bei nicht Durchführung der Planung. Diese sind zu ermitteln und darzulegen. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen richtet sich ebenfalls nach dem BREUER-Modell und berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 13 bis 19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher werden im nächsten Schritt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der prognostizierten Umweltauswirkungen benannt. Verbleiben trotz dieser Maßnahmen erhebliche Auswirkungen, ist der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach dem BREUER-Modell. Entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

#### a) Mensch

Zurzeit werden die Flächen des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Somit besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als Arbeitsstandort sowie für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftliche Nutzfläche). Außerdem gibt es im Nordwesten der Fläche eine Weihnachtsbaumplantage, die zur Produktion von weihnachtlichen Produkten beiträgt.

Der Alte Kirchweg und die Reinhard-Wohltmann-Straße wird außerdem von den Axstedtern als Spazierweg verwendet. Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Gebiet somit eine allgemeine Bedeutung. Ortsprägende Strukturen sind durch die Baumreihen bzw. Einzelbäume an der Reinhard-Wohltmann-Straße und dem alten Kirchweg vorhanden.

Vorbelastungen für das Schutzgut Menschen können von den Verkehrsimmissionen der Reinhard-Wohltmann-Straße und des Alten Kirchweges kommen. Außerdem kann es zu Immissionen und Gerüchen durch die landwirtschaftliche Nutzung kommen. Diese sind jedoch in dörflichen Lagen üblich.

Zudem kann es zu Schallbelastungen durch eine östlich der Reinhard-Wohltmann-Straße liegende Falknerei kommen. In einer schalltechnischen Untersuchung dazu wurde festgestellt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber deutlich unterschritten wird<sup>2</sup>. In der Nachtzeit wurde jedoch eine Überschreitung des Orientierungswertes festgestellt.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als (sozialer) Arbeitsstandort, Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ der Gemeinde Axstedt (Dipl. Ing. (FH) Markus Tetens, Hambergen 23.05.2022)

## b) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,61 ha.

Die Bereiche vom Plangebiet mit der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen bisher keiner Versiegelung und zählen zur freien Landschaft. Vorbelastungen für das Schutzgut Fläche in Form von Versiegelungen sind auf der Reinhard-Wohltmann-Straße und der Straße Alter Kirchweg vorhanden.

⇒ Die versiegelten Bereiche des Plangebietes besitzen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche. Die unversiegelten Bereiche besitzen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

## c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte Anfang Mai und Mitte September 2022. Die Ergebnisse der Erfassung stammen aus dem Gutachten „Erfassung der Biotoptypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ von dem Dipl.-Biol. Dr. Dieter von Barga (2023)<sup>3</sup>. Die komplette Artenschutzrechtliche Prüfung ist in Anhang 2 zu finden.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2016) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (siehe auch die Biotoptypenkarte in Anhang 1):

### **Artenarmes Intensivgrünland (GI)**

Das artenarme Intensivgrünland (GI) befindet sich südlich des Alten Kirchwegs und östlich der Reinhard-Wohltmann-Straße.

Die diesem Biotyp zugeordneten Grünlandflächen weisen eine artenarme Vegetation auf, die sich weit überwiegend aus verschiedenen Gräsern wie dem Einjährigen und dem Gemeinen Rispengras (*Poa annua* und *trivialis*), dem Lolch (*Lolium perenne*), dem Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) und dem Honiggras (*Holcus lanatus*) zusammensetzt. Kräuter wie der Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und die Vogelmiere (*Stellaria media*) kommen ebenfalls vor. Allgemeine Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Schmalblättriger Wegerich (*Plantago lanceolata*) kommen in Einzelexemplaren vor.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) / *Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte* (URF) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

<sup>3</sup> Erfassung der Biotoptypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ Gemeinde Axstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen Februar 2023)

### **Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte (URF)**

Die *halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)* befindet sich im westlichen Seitenraum der Reinhard-Wohltmann-Straße.

Neben den Arten des *Intensivgrünlands* (*Poa annua*, *Poa trivialis*, *Lolium perenne*, *Festuca pratensis*, *Holcus lanatus*, *Taraxacum officinale*, *Stellaria media*) kommen ruderale Arten, wie der Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und die Distel (*Cirsium arvense*) vor. Es kommen außerdem verstärkt Gräser, wie das Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und der Rohrschwengel (*Festuca arundinacea*), vor. Weiterhin kommen das Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor, die feuchte Standorte bevorzugen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte (URF)* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

### **Einzelbaum (HBE)**

Zwei alte Stieleichen (*Quercus robur*) wachsen westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße. Sie besitzen Stammumfänge von 0,9 m und 0,6 m.

⇒ Bei der Bewertung des Biotoptyps *Einzelbaum* wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet.

### **Baumreihe (HBA)**

Im Plangebiet befindet sich eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*) und Kastanien (*Aesculus hippocastanum*). Sie stocken entlang der Reinhard-Wohltmann-Straße und des Alten Kirchwegs. Der dichte Unterwuchs besteht aus verschiedenen Straucharten, wie dem Weißdorn (*Crataegus* sp.) und der Haselnuss (*Corylus avellana*), sowie Jungpflanzen verschiedener Bäume, wie Gemeiner Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Birken (*Betula pendula*). Außerdem kommen auf der dem Grünland zugewandten Seite Ahorn-Jungpflanzen vor.

⇒ Bei der Bewertung des Biotoptyps *Baumreihe* wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet.

### **Acker (A)**

Die Ackerfläche befindet sich im Südwesten des Plangebietes westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße. Auf der Ackerfläche wird Mais angebaut. Neben der Kulturpflanze finden sich in Einzelexemplaren Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*) und Vogelmiere (*Stellaria media*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Acker (A)* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Weihnachtsbaumplantage (EBW)**

Die *Weihnachtsbaumplantage* liegt im Norden des Plangebiets westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße und ist dicht mit verschiedenen älteren Tannenarten bewachsen. Der schütterere Unterwuchs setzt sich aus den Arten zusammen, die im folgenden Biotop beschrieben werden. Die Individuendichte ist gering.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Weihnachtsbaumplantage (EBW)* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Weihnachtsbaumplantage (EBW) / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte (URF)**

Die Tannenarten auf dieser Fläche wurden vor wenigen Jahren erst gepflanzt. Die Lücken zwischen den Jungtannen sind mit den Arten des Biotops UHM / URF bewachsen. Außerdem befinden sich dort auch einjährige Arten ruderaler Standorte wie die Vogelmiere (*Stellaria media*) und der Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Biotoptypen *Weihnachtsbaumplantage (EBW)*, *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* und *Ruderalflur*

*frischer bis feuchter Standorte* (URF) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

### Straße (OVS)

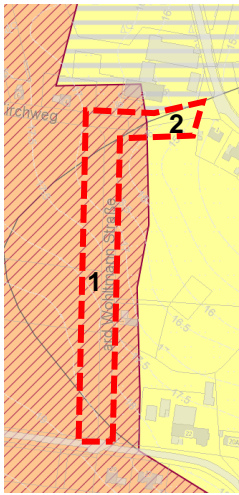
Die Reinhard-Wohltmann-Straße befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Alte Kirchweg. Die beiden Straßen besitzen eine Asphaltdecke. Im Straßenseitenraum der Reinhard-Wohltmann-Straße befinden sich Entwässerungsgräben sowie die bereits beschriebenen Einzelbäume. Der Seitenraum ist mit den Arten der *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) und der *Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte* (URF) bewachsen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Straße eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

<b>Bodentyp 1:</b>	Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol		
<b>Bodenlandschaft</b>	Fluviatile und glaziofluviatilen Ablagerungen		
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen		
<b>Bodenregion</b>	Geest		
<b>Bodentyp 2:</b>	Mittlerer Podsol		
<b>Bodenlandschaft</b>	Fluviatile und glaziofluviatilen Ablagerungen		
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen		
<b>Bodenregion</b>	Geest		
			<b>Abb. 6: Bodentypen des Plangebiets</b>

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Haupteinheit der Wesermünder Geest und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der *Garlstedter Sandgeest* und der Untereinheit *Lübberstedter Geest* (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023). Während im Südteil der *Lübberstedter Geest* glazifluviatile Sand- und Kiesablagerungen sowie Lauenburger Ton vorherrschen, dominieren im Norden und Nordosten Grundmoränen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit. Dementsprechend überwiegen in diesem Naturraum frische, lehmige Sandböden, häufig mit Stauhorizont im Untergrund bzw. im Unterboden.

Diese Entwicklung ist auch im Plangebiet sichtbar. Aus sandigem und lehmigem Ausgangsmaterial hat sich im Laufe der Zeit ein Podsolboden entwickelt. Der Podsolboden ist im Nordosten des Plangebietes weiterhin vorhanden. Podsole eignen sich aufgrund ihrer geringen Humusaufgabe nicht gut als Ackerstandorte. Zur Bodenverbesserung wurde deshalb westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße Plaggenwirtschaft betrieben, um die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern, wodurch sich der charakteristische Plaggenesch gebildet hat. Der noch vorhandene Acker wird in der heutigen Zeit nicht mehr durch Plaggenwirtschaft bewirtschaftet. Bei dem Plaggenesch unterlagert von Podsol handelt es sich um einen Auftragsboden und damit

um einen kulturhistorisch wertvollen Boden. Ihm kommt deshalb eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) für das Schutzgut Boden zu.

Grundsätzlich sind für Podsolböden eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr zu verzeichnen.

Aufgrund der Versiegelung des Plangebietes durch die Reinhard-Wohltmann-Straße und die Straße Alter Kirchweg ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse kommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des weiteren Plangebietes darstellen, das derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), "Gefährdung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und "Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Entwässerung) verwendet.

⇒ Werden diese Parameter auf die örtlichen Bodenstandorte angewandt, ist den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) zugeordnet.

#### e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Als Oberflächengewässer ist nur der Graben, der sich westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße befindet zu nennen. Der Graben ist zwischen 1,50 und 2 m breit. An einigen Stelle ist der Graben durch Überfahrten unterbrochen. Ein Großteil des Grabens ist verkrautet, sodass der Graben an einigen Stellen kaum erkennbar ist. Er dient der Oberflächenentwässerung der Reinhard-Wohltmann-Straße.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die geotechnische Untersuchung zeigt, dass die anstehenden Böden ab einer Tiefe von zwei Metern gering durchlässigen Geschiebelehm besitzen<sup>4</sup>. Das Niederschlagswasser wird auf dem Lehm aufgestaut. Ein Schichtenwasserflurabstand von unter drei Metern konnte an drei von fünf Bohrungen festgestellt werden. Eine gezielte Niederschlagsversickerung ist somit nicht möglich.

Zurzeit wird die Reinhard-Wohltmann-Straße über den vorhandenen Seitengraben entwässert, die in eine Regenwasserkanalisation an der Straße Alter Kirchweg einleiten.

Durch die bestehenden Versiegelungen der Straße ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet. Dem Schutzgut Oberflächenwasser wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

#### f) Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zur klima-ökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen ausgeglichenen Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch. Im Winter liegt die mittlere Temperatur um 3°C und im

<sup>4</sup> Geotechnische Erkundung (Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 22.03.2023)

Sommer beträgt die mittleren Temperaturen um 13°C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 8°C, die Niederschlagsmenge beträgt 791 mm/a.

Dem Großbaumbestand an der Reinhard-Wohltmann-Straße und an der Straße Alter Kirchweg und der Weihnachtsbaumplantage, kommen insofern eine Bedeutung für das lokale Klima zu, als dass sie für eine höhere Verdunstungsleistung sorgen und so ausgleichend auf die versiegelten Flächen wirken können. Zudem haben die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion.

Die Ackerfläche hat zudem eine Bedeutung bei der Kaltluftproduktion.

Die vorhandenen Flächenversiegelungen der Straßen lassen eine gewisse Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft erkennen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind temporäre Geruchsemissionen zu erwarten.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

#### g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Kriterium „Natürlichkeit“

Die *Weihnachtsbaumplantage* ist nicht als natürlich anzusehen, da es sich um eine Monokultur handelt, die in der freien Natur nicht vorkommen würde. Ähnlich sieht es bei dem angrenzenden *Acker* aus. Dort werden ebenfalls Pflanzen in Monokulturen angepflanzt. Beide Biotope sind für Pflanzen und Tiere nicht besonders attraktiv und lassen auch kaum einen Wechsel der Jahreszeiten erlebbar machen. Anders stellt sich das bei den an der der Reinhard-Wohltmann-Straße befindlichen Bäumen und der *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* sowie der *Ruderalfur frischer bis feuchte Standorte (URF)* dar. In diesen Bereichen können sich Pflanzen natürlich entwickeln und es ist ein jahreszeitlicher Wechsel erlebbar.

#### Kriterium „Vielfalt“

Axstedt zählt zu den Haufenwegedörfern. Das Landschaftsbild der näheren Umgebung wird in erster Linie durch die dörflichen Siedlungsstrukturen der Ortschaft Axstedt geprägt. Ansonsten befinden sich im Bereich des Plangebietes sowie südlich und westlich davon vor allem landwirtschaftlich Nutzflächen.

Die landschaftliche Eigenart ist geprägt durch den Wechsel von großflächigen Wald- und Offenlandbereichen (Landkreis Osterholz - Amt für Naturschutz und Landschaftspflege; 2001). Die landschaftliche Vielfalt ist eher gering.

Der im Plangebiet befindliche *Acker* ist als Offenlandbereich anzusehen und deshalb naturraumtypisch. Bei der Weihnachtsbaumplantage handelt es sich nicht um einen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, so dass dieser Bereich deshalb als überprägt anzusehen ist.

Die für die naturräumliche Untereinheit der *Lübberstedter Geest* charakteristischen *Baumreihen* entlang der zuführenden Straßen sind an der Reinhard-Wohltmann-Straße und der Straße Alter Kirchweg immer noch vorhanden und deshalb positiv zu bewerten.

Insgesamt kommt dem Plangebiet jedoch eine geringe Bedeutung für das Kriterium Vielfalt zu.

#### Kriterium „Historische Kontinuität“

Die Preußischen Landesaufnahmen von 1900 zeigen, dass die Bereiche westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße bereits als Acker benutzt wurden. Die Bereiche östlich der wurden dagegen als Grünland genutzt. Die Reinhard-Wohltmann-Straße und die Straße Alter Kirchweg existierten bereits Anfang des 20. Jahrhunderts.

Den *Acker- und Grünlandflächen* kommen eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich der historischen Kontinuität zu, da diese Standorte noch immer landwirtschaftlich genutzt werden. Eine besondere Bedeutung ist jedoch nicht zu erkennen, da heutzutage dort keine Plaggenwirtschaft mehr betrieben wird und das Grünland intensiv genutzt wird. Der *Weihnachtsbaumplantage* kommt hingegen keine Bedeutung für die historische Kontinuität zu, weil die heutige Nutzung nicht der früheren Ackernutzung entspricht. Den vorhandenen Straßen und der Umgebung kommt ebenfalls eine allgemeine Bedeutung für das Kriterium „Historische Kontinuität“ zu.

#### Kriterium „Freiheit von Beeinträchtigungen“

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, die Weihnachtsbaumplantage und die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind bereits als überprägte Elemente anzusehen. Natürlich wirkende Biotope mit einer standorttypischen Vielfalt und Eigenart sind lediglich in Form der insgesamt kleinflächigen Gehölzstrukturen sowie in angrenzenden Bereichen vorhanden. Weitere Störungen bestehen durch die im Plangebiet befindliche Reinhard-Wohltmann-Straße und die Straße Alter Kirchweg.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

**h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Hierbei ist festzuhalten, dass vor allem das Grünland als für das nordwestdeutsche Flachland „naturraumtypisch“ zu beschreiben ist.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

**i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**j) Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der westliche Teil des Plangebietes liegt jedoch laut Landschaftsrahmenplan in einem Bereich, der als Landschaftsschutzgebiet „Ohlendorf-Axstedter Geest“ vorgeschlagen ist.

⇒ Das Schutzgut Schutzgebiete und -Objekte bleibt somit ohne Belang.

**k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**10.2.2 Zusammenfassende Darstellung**

Tab. 3 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Fläche</b>	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	Belasteter Teil des Plangebietes	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II
	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III
	Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte (URF)	III
	Einzelbaum (HBE)	Ohne Bewertung
	Baumreihe (HBA)	Ohne Bewertung
	Acker (A)	I
	Weihnachtsbaumplantage (EBW)	I
<b>Boden</b>	Straße (OVS)	I
	versiegelte Flächen	1
	Böden mit allgemeiner Bedeutung	2
	Böden mit besonderer Bedeutung	3
<b>Wasser: Oberflächenwasser</b>	Graben	1
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	Ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	Ohne Belang

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	Ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.  
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)  
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung  
 + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

### 10.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde die Bedeutung des Plangebietes für das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln durch Erfassungen und von Amphibien und Reptilien mittels einer Potentialabschätzung bewertet<sup>5</sup>. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung ist dieser Begründung als Anhang 2 beigelegt.

#### Fledermäuse

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass 8 verschiedene Arten an Fledermäusen im Plangebiet angetroffen wurden<sup>6</sup>. Alle angetroffenen Arten sind geschützt durch FFH Anhang IV.

Da im Plangebiet keine Quartiere vorhanden sind, die als Balz- und Paarungshabitate ausgemachten Bäume erhalten werden und die Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, können Verbottatbestände ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass 20 verschiedene Arten von Vögeln im Plangebiet oder der östlich angrenzenden Strauch-Baumhecken und Wallhecken anzutreffen sind<sup>7</sup>. Von den 20 anzutreffenden Vogelarten besteht für 17 Vogelarten ein Brutverdacht. 5 Arten mit Brutverdacht befinden sich auf der Roten Liste.

Es sind keine Verbottatbestände zu erwarten, solange gewährleistet ist, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfinden. Falls dies nicht möglich ist, muss durch die Kontrolle einer Fachkundigen Person sichergestellt werden, dass sich keine dauerhaft besetzten Nistplätze in den Bäumen befinden.

#### Amphibien

Die Potentialabschätzung ergab, dass das Plangebiet ein Habitat für den Grasfrosch (*Rana temporaria*) und die Erdkröte (*Bufo bufo*) darstellt<sup>8</sup>.

Um Verbottatbestände auszuschließen, ist es erforderlich, dass Beseitigung von Stubben außerhalb der Winterruhephase der Amphibien und Reptilien durchzuführen ist.

<sup>5</sup> Erfassung der Biototypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 "Reinhard-Wohlmann-Straße" Gemeinde Axstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen Februar 2023)

<sup>6</sup> Ebd.

<sup>7</sup> Erfassung der Biototypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 "Reinhard-Wohlmann-Straße" Gemeinde Axstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen Februar 2023)

<sup>8</sup> Erfassung der Biototypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 "Reinhard-Wohlmann-Straße" Gemeinde Axstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen Februar 2023)

### Reptilien

Bei der Potentialabschätzung wurde ergründet, dass das Plangebiet als Lebensraum der Ringelnatter (*Natrix natrix*), der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) dienen kann<sup>9</sup>.

Um Verbottatbestände auszuschließen, ist es erforderlich, dass Beseitigung von Stubben außerhalb der Winterruhephase der Amphibien und Reptilien durchzuführen ist.

#### **10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nicht möglich. Die geplante Wohnbaufläche würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

#### **10.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

##### **10.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Siedlungsbaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Siedlungsbau und die Infrastruktur sowie das Regenrückhaltebecken zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region ist auf den Straßen des Wohngebietes mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von weiteren Schallimmission durch die zusätzlichen Anwohner ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

---

<sup>9</sup> Ebd.

### 10.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

#### a) Menschen

Durch die Festsetzung als Wohngebiet erhöht sich die Bedeutung als Wohnstandort. Die Ackerfläche und die Weihnachtsbaumplantage werden jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wodurch sich die Bedeutung als Arbeitsstandort verringert. Außerdem wird die Erholungsfunktion des Plangebiet verringert, da durch die hinzukommende Bebauung die Fläche weniger attraktiv für Spaziergänger und Radfahrer ist.

Das Schallgutachten hat ergeben, dass durch die Falknerei die Orientierungswerte in der Nachtzeit deutlich überschritten werden. Um negative Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner zu verhindern, werden in die Planzeichnung des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen regeln zudem welche Anforderungen an die Luftschalldämmung in den einzelnen Bereichen einzuhalten sind.

Zudem wurde ein gesondert gekennzeichnetes WA\* festgesetzt, bei dem schallgedämmten Lüftungen für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen sind.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als (sozialer) Arbeitsstandort, Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

#### b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme mit der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* und einer Straßenverkehrsfläche auf insgesamt 16.114 m<sup>2</sup>. Da es im Bereich der Fahrbahnen und Bankette der vorhandenen Straßen zu keiner Neufächeninanspruchnahme kommt, ist hier von einer unveränderten Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Bei den Flächen, die nicht bebaut werden, ist von einer unveränderten Vorbelastung der Schutzguts Fläche auszugehen. Bei den Flächen, die neu bebaut werden sollen, findet eine Abwertung statt. Der Flächenausweisung steht allerdings ein konkreter Bedarf gegenüber.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Nutzung der Straßenverkehrsflächen erreicht. Der Neubau einer weiteren Straße zur Erschließung eines Baugebietes würde u. a. durch neue Versiegelungen insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierung von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Das Plangebiet besitzt damit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

#### c) Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Biotoptypen

- *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM),
- *Ruderalflur frischer bis feuchte Standorte* (URF),
- *Weihnachtsbaumplantage* (EBW),
- *Artenarmes Intensivgrünland* (GI)

- *Acker (A)*,
- *Straße (OVS)*

durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* sowie einer *Fläche für die Wasserwirtschaft* ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zulässig, so dass ein vollständiger Verlust dieser Lebensräume möglich ist. Als Lebensräume mit einer höheren Wertigkeit sind davon die zwei erstgenannten Biotope betroffen, für die von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen ist. Anders verhält es sich bei den drei letztgenannten Biotopen, die nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) beziehungsweise geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) als Lebensraum besitzen. Hier ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die beiden *Einzelbäume* (HBE) westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße werden zum Erhalt festgesetzt und bleiben daher bestehen.

Das Plangebiet unterliegt einem gewissen Störungsdruck bezüglich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und wegen des Verkehrs auf der Reinhard-Wohltmann-Straße sowie der Straße Alter Kirchweg. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung, kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird.

⇒ Den Biotoptypen *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*, *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)* und *Artenarmes Intensivgrünland (GI)* haben nach Umsetzung der Planung lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Biotoptypen *Weihnachtsbaumplantage*, *Acker*, *sonstiger Einzelbaum* und *Straße* behalten ihre gegenwärtige geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

#### d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 11 kommt es zu Neuversiegelungen und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Bei den Böden der als *Acker*, *Grünland* oder *Weihnachtsbaumplantage* genutzten Flächen muss mit einer Verringerung oder dem vollständigen Verlust von Bodenfunktionen wie der Wasserspeicherefähigkeit und der Pufferwirkung zu rechnen sein. Zudem kommt es zu Abgrabungen aufgrund der Erweiterung des vorhandenen Entwässerungsgrabens an der Reinhard-Wohltmann-Straße und der Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Nordwesten des Plangebiets. Bei den zukünftig versiegelten/ gestörten Böden ist von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen. Der zukünftig versiegelte Plaggenesch verliert zudem seine Funktion als Archiv der Kulturschicht.

Die bereits im Bestand versiegelten Böden behalten ihre gegenwärtige Bedeutung ebenso wie die Böden, die vor und nach der Planung unversiegelt bleiben.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten oder durch Abgrabungen gestörten Böden. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte (z. B. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*) kann davon ausgegangen werden, dass deren gegenwärtige Bedeutung erhalten bleibt.

#### e) Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet nicht ohne weitere Maßnahmen möglich. Deshalb wurde für die vorliegende Planung ein Entwässerungskonzept erstellt, das die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Plangebietes regelt<sup>10</sup>.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist nur begrenzt aufnahmefähig, weshalb das anfallende Niederschlagswasser nicht ungedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke wird in bereits bestehende

<sup>10</sup> Erschließung B-Plan 11, „Reinhardt-Wohltmann-Straße in der Gemeinde Axstedt, Samtgemeinde Hambergen Oberflächenentwässerung (Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbB, Ritterhude 29.09.2023)

Gräben, die ergänzt werden, geleitet, die östlich des *Allgemeinen Wohngebietes* im Straßenflurstück verlaufen. Die Gräben führen das Wasser dann in ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes ein. Von dort aus wird das Wasser gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben.

Durch die nunmehr geplante Rückhaltung des Regenwassers wird sich das Schutzgut Wasser tendenziell verbessern, da mehr Wasseroberfläche durch den Graben und das Regenrückhaltebecken entsteht, was zu einem höheren Verdunstungspotential führt. Da aktuell eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten, sodass die gegenwärtige Bedeutung des Schutzgutes insgesamt erhalten bleibt.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen. Das Schutzgut Oberflächenwasser behält ebenfalls seine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

#### f) **Klima/Luft**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht bebaut. Durch die geplanten Neuversiegelungen kommt es zu Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der bereits versiegelten und in Zukunft versiegelbaren Flächen.

Die Belastungen auf das Schutzgut Klima / Luft, die durch die bereits versiegelten Flächen der Reinhard-Wohltmann-Straße und die Straße Alter Kirchweg hervorgerufen werden, bleiben bestehen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet ist zu erwarten was mit einer Erhöhung von Immissionen einhergeht.

Zudem werden die Bäume, der Weihnachtsbaumplantage gefällt. Größere Gehölzflächen dienen der Entstehung von Frischluft. Nach Umsetzung der vorliegenden Planung verliert das Plangebiet seine Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Durch die Erweiterung des Grabens an der Reinhard-Wohltmannstraße und der Schaffung des Regenrückhaltebeckens wird die Verdunstungsleistung im Plangebiet erhöht. Durch die höhere Verdunstung kommt es zu einer Abkühlung der oberflächennahen Luftschichten. Somit kann der Verringerung der Abkühlungswirkung der neu versiegelten Flächen entgegengewirkt werden.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist trotzdem nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden. Zudem gibt es in der Umgebung weiterhin Acker- und Grünlandflächen, die der Frischluftproduktion oder Kaltluftproduktion dienen.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

#### g) **Landschaftsbild**

Durch die vorliegende Planung verschlechtert sich das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird sich zukünftig als modernes Siedlungsgebiet mit Einzelhausbebauung und neuzeitlichen Hausgärten darstellen. Prägende Grünstrukturen wären nur in Randbereichen vorhanden. Die prägenden Gehölzstrukturen an der Reinhard-Wohltmann-Straße sowie an der Straße Alter Kirchweg bleiben zum Großteil erhalten. Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* im Westen des Plangebietes wirkt sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus, da dort heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Zudem werden die Vorgartenzonen frei von Bebauung gehalten. Das dient zum einen dem Wurzelschutz der bestehenden Bäume und zum anderen werden dadurch bepflanzte Vorgartenbereiche ermöglicht.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

**h) Biologische Vielfalt**

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Grünlandes und der Weihnachtsbaumplantage zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

**f) Schutzgebiete und -objekte**

g) Da im Plangebiet keine Schutzgebiete- und Objekte vorhanden sind, bleibt diese Schutzgut weiterhin ohne Belang.

⇒ Das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte besitzt weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1)

**j) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

⇒ Da im Plangebiet keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden sind, bleibt dieses Schutzgut weiterhin ohne Belang.

**h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**10.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung**

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Fläche</b>	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2	2
	Belasteter Teil des Plangebietes	1	1
	<b>Neu versiegelte Fläche</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Erweiterung des Grabens</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</b>	<b>III</b>	<b>I</b>
	<b>Ruderaflur frischer bis feuchte Standorte (URF)</b>	<b>III</b>	<b>I</b>
	Einzelbaum (HBE)	Ohne Bewertung	Ohne Bewertung
	Baumreihe (HBA)	Ohne Bewertung	Ohne Bewertung
	Acker (A)	I	I
	Weihnachtsbaumplantage (EBW)	I	I
	Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II	I

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
	Straße (OVS)	1	1
<b>Boden</b>	versiegelte Flächen	1	1
	Böden mit allgemeiner Bedeutung unversiegelt	2	2
	<b>Böden mit allgemeiner Bedeutung neuversiegelt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	Böden mit besonderer Bedeutung unversiegelt	3	3
	<b>Böden mit besonderer Bedeutung neuversiegelt</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
	<b>Böden mit besonderer Bedeutung gestört durch die Erweiterung des Grabens und die Anlage des Regenrückhaltebeckens</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Wasser: Oberflächenwasser</b>	Graben	1	1
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtgebiet</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	Ohne Belang	Ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	Ohne Belang	Ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	Ohne Belang	Ohne Belang

\* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.  
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

## 10.2.6 Eingriffsbilanz

### 10.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>11</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Plannhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange. Bei der vorliegenden Planung sind insbesondere die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesondert zu betrachten.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.

<sup>11</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

#### 10.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 44,0 m ü. NHN, d. h. ca. 10 m Bauhöhe, wobei Überschreitung für untergeordnete Anlagen um bis zu 1,5 m zulässig sind. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf 30% festgesetzt statt der üblichen 50%. Damit sollen Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.
- Zum Schutz des Grabens wird festgesetzt, dass pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig ist.
- In den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Regelungen getroffen für eine insektenfreundliche Beleuchtung. Somit können Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reduziert werden.
- Durch die örtliche Bauvorschrift wird eine landschafts- und ortstypische Gebäudegestaltung erreicht (Dachgestaltung, Werbeanlagen).
- Um dennoch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Bebauungsplan nach Westen eine 5 m breite Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit sollen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.
- Die im Plangebiet stockenden Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem wurden Flächen festgelegt, die nicht mit Garagen oder anderen Nebenanlagen bebaut werden dürfen, um den Wurzelraum der festgesetzten Bäume zu schützen.
- In der Planzeichnung werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und die textlichen Festsetzungen dazu regeln die Anforderungen an die Luftschalldämmung.

- Zudem wird ein WA\* festgesetzt, bei dem der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen für Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen ist.

### 10.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden.

#### Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung, den Bau des Regenrückhaltebeckens sowie die Erweiterung des westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße gelegenen Grabens betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die beiden Biotoptypen

- *Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte* (URF)
- *Halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM)

Durch die geplante Bebauung den Bau des Regenrückhaltebeckens sowie die Erweiterung des westlich der Reinhard-Wohltmann-Straße gelegenen Grabens wird die *Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte* (URF) vollständig beseitigt werden. Der Biotoptyp UHM / URF nimmt eine Fläche von 867 m<sup>2</sup> ein.

Das im Nordwesten befindliche Mischbiotop, bestehend aus EBW, UHM und URF besitzt eine Fläche von 1.862 m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs wurden für die nordwestlich befindlichen Biotoptypen EBW, UHM und URF angenommen, dass sie jeweils 33% der Gesamtfläche einnehmen, da man dort die Biotoptypen nicht flächenscharf trennen kann. Damit errechnet sich eine Fläche von 1.228 m<sup>2</sup>.

Für diese III-wertigen Biotoptyp ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 vorgeschrieben, so dass 2.095 m<sup>2</sup> (= 867 m<sup>2</sup> + 1228 m<sup>2</sup>) an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tier ein Kompensationsflächenbedarf von 2.095 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Boden

Die künftig unversiegelten Flächen bleiben in ihrer derzeitigen Bedeutung als anthropogen überprägte Böden bestehen und werden in Zukunft vorwiegend als Gartenfläche genutzt.

In dem festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiet* sind sowohl Böden mit allgemeiner Bedeutung (Podsol und Pseudogleypodsol), als auch Böden mit besonderer Bedeutung (Plaggensch) betroffen. Die Böden allgemeiner Bedeutung nehmen eine Fläche von 1.007 m<sup>2</sup> ein und die Böden besonderer Bedeutung eine Fläche von 12.033 m<sup>2</sup>.

Wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine 30%ige Überschreitung angesetzt, ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,52 %. Damit errechnet sich für das *Allgemeine Wohngebiet* eine zulässige Versiegelung von etwa 6.780 m<sup>2</sup> (13.040 m<sup>2</sup> x 0,52 %).

Hiermit geht eine erhebliche Beeinträchtigung einher. Davon sind 845 m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 1 : 0,5 (Böden allgemeiner Bedeutung) zu kompensieren und 5.935 m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 1 : 1 (Böden besonderer Bedeutung).

Die Straßenverkehrsfläche ist 2.456 m<sup>2</sup> groß. Davon sind 1.474 m<sup>2</sup> bereits im Bestand versiegelt. Für die Anlage von Auffahrten und neu anzulegenden Grabenteile kommen noch 908 m<sup>2</sup>

an Versiegelungen hinzu. 12 m<sup>2</sup> müssen mit einem Faktor von 1:0,5 kompensiert werden und 896 m<sup>2</sup> mit einem Faktor 1:1.

Die *Fläche für die Wasserwirtschaft* beträgt 618 m<sup>2</sup>. Dort soll ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Durch das Regenrückhaltebecken entstehen irreversible Bodenveränderungen. Das Regenrückhaltebecken wird laut der Entwässerungsplanung nicht auf der gesamten *Fläche für die Wasserwirtschaft* angelegt, sondern nimmt nur 390 m<sup>2</sup> ein, die 1:1 kompensiert werden muss.. Die restliche Fläche wird wahrscheinlich als Scherrasenfläche angelegt, wodurch es zu keinen Bodenveränderungen kommt.

**Tab. 5 Berechnung des Kompensationsbedarf**

	<b>Böden allgemeiner Bedeutung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Böden besonderer Bedeutung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	1.007	12.033	13.040
Versiegelung allgemeines Wohngebiet	845	5.935	6.780
Bestandsversiegelung allgemeines Wohngebiet	0	0	0
Neuversiegelung allgemeines Wohngebiet	845	5.935	6.780
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>	0	618	618
Auswirkungen auf Schutzgut Boden Fläche für die Wasserwirtschaft	0	390	390
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	350	2.106	2.456
Bestandsversiegelung Straßenverkehrsfläche	312	1.162	1.474
Anlage von Entwässerungsgräben	0	776	776
Anlage von Auffahrten	12	120	132
Neuversiegelung / Abgrabungen Straßenverkehrsfläche gesamt	12	896	908

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen. Bei Böden mit besonderer Bedeutung 1:1. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 7.650 m<sup>2</sup> (845 m<sup>2</sup> \* 0,5 + 5.935 m<sup>2</sup> \* 1 + 390 m<sup>2</sup> \* 1 + 12 m<sup>2</sup> \* 0,5 + 896 m<sup>2</sup> \* 1).

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 7.650 m<sup>2</sup>.

#### Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tieren sowie Fläche / Boden beträgt insgesamt **9.745 m<sup>2</sup>**.

#### 10.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl eine Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Auftraggeber und der Gemeinde geregelt.

##### Maßnahme 1 (Interne Maßnahme)

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die insgesamt eine Größe von **1.663 m<sup>2</sup>** besitzt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche, spätestens in der auf die Realisierung neuer Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode, durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende Strauch-Baumhecke. Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details zu der Qualität und Quantität der Maßnahme zu entnehmen.

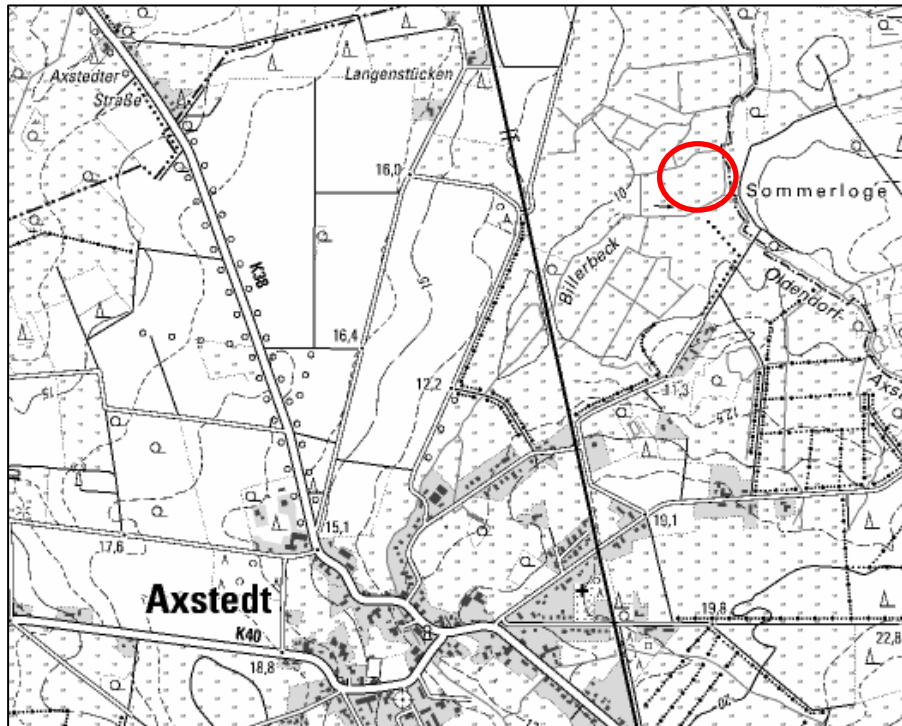
Mit dieser Bepflanzung wird ein Ausgleich von 1.663 m<sup>2</sup> der Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht, so dass der verbleibende Bedarf auf 8.082 m<sup>2</sup> reduziert. Durch die vorgesehene Bepflanzung wird sich langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen, die nicht wie bei einer Grünlandbewirtschaftung durch Spritz- und Düngemittel sowie mechanische Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) negativ beeinflusst wird.

Im Ergebnis verbleibt folgender Kompensationsbedarf:

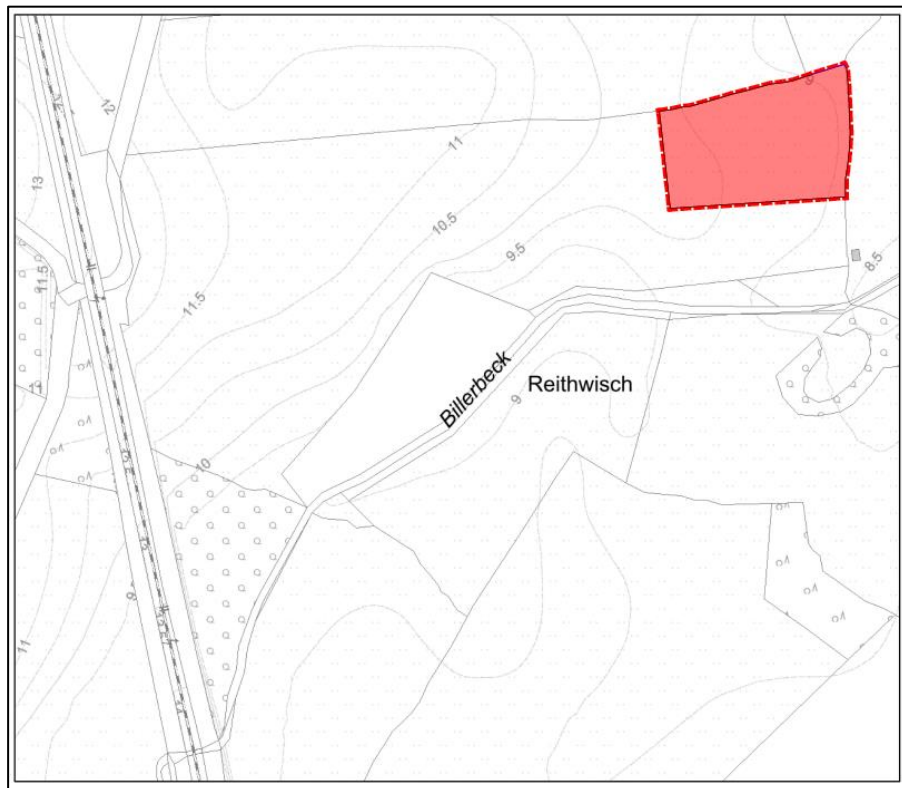
Schutzgut Pflanzen und Tiere	2.095 m <sup>2</sup>
Boden / Fläche	5.978 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>8.082 m<sup>2</sup></b>

##### Maßnahme 2 (Externe Maßnahme)

Der externe Kompensationsbedarf von 8.082 m<sup>2</sup> für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden / Fläche soll auf dem Flurstück 33/11, Flur 1, Gemarkung Axstedt, in der Gemeinde Axstedt ausgeglichen werden, siehe nachfolgende Abbildungen. Die Fläche stellt sich derzeit als *artenarmes Intensivgrünland* (GI) der Wertstufe II (*geringe bis allgemeine Bedeutung*) dar und soll durch Grünlandextensivierung in ein *sonstiges Mesophiles Grünland* (GMS) umgewandelt werden.



**Abb. 7 Lage der Kompensationsfläche,** (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023), **Kartengrundlage LGLN.**



**Abb. 8 Genaue Abgrenzung der Kompensationsfläche,** (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023)

**Maßnahmenbeschreibung:**

- Das Grünland darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet. Das Mähgut ist abzufahren und im Fall der Nichtverwendung ordnungsgemäß zu beseitigen.
- In den ersten drei Jahren ist eine Aushagerungsphase durchzuführen. Das heißt 3 – 4 Mahden pro Jahr ohne Düngung und mit Entfernung des Mähguts.
- Maßnahmen zur Grünlandpflege wie zum Beispiel Walzen und Schleppen sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
- Umbruch und / oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet.
- Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
- Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Grundsätzlich verboten sind Biozideinsatz, und Düngung sowie Pflegeumbruch und Nachsaat.
- Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Vom 15.3. bis 15.6. keine maschinelle Bearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen).
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.
- Die Fläche ist von anderen Flächen, z. B. durch Eichenspaltpfähle, abzugrenzen.

Das Intensivgrünland wird durch die beschriebene Maßnahme extensiviert. Dadurch kann der Verlust des *Artenarmen Extensivgrünland (GE)* im Plangebiet ausgeglichen werden, denn das *Sonstige mesophile Grünland (GMS)* besitzt eine höhere Wertigkeit für Pflanzen und Tiere als das *Artenarme Extensivgrünland (GE)*.

Das *Sonstige mesophile Grünland(GMS)* wird zudem mit der Zeit zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen attraktiven Lebensraum bieten. Insbesondere sind hier Insekten, Fledermäuse und Vögel zu nennen. Die Maßnahme wirkt sich darüber hinaus besonders positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus, da ein ursprünglich weit verbreitetes, typisches Landschaftselement geschaffen wird.

Zudem wirkt sich die Grünlandextensivierung positiv auf den Boden aus. Die oben beschriebenen Maßnahmen führen dazu, dass der Boden zukünftig nicht mehr so stark durch Düngung und somit durch Stickstoff- und Phosphoreintrag belastet ist. Zudem wird der Boden deutlich seltener durch die Bearbeitung von Maschinen gestört.

Bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase können im Bereich der Kompensationsfläche wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Bodenschutzfunktion und die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu nennen.

Die Maßnahmen ist durch die Gemeinde in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

**10.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Axstedt und insbesondere der lokalen Nachfrage in der Ortschaft Axstedt nicht entsprochen werden. Infolgedessen würden sich einheimische Bauwillige andere

Wohnstandorte, auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Axstedt keine geeignete Alternative dar.

Für den nunmehr für eine Wohnbauentwicklung ausgewählten Bereich spricht unter anderem, dass der angrenzende Siedlungsbereich ergänzt wird und bereits durch die Reinhard-Wohltmann-Straße sowie die Straße Alter Kirchweg erschlossen ist. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Zukünftig sind auf der Fläche keine landwirtschaftlichen Emissionen sowie keine Einschränkung durch landwirtschaftliche Betriebe mehr vorhanden. Andere Standorte stellen aus diesen Gründen keine Alternative dar.

#### **10.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)**

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Giehler Bach, Kollbeg, Nord- und Bügelgraben“, das das nächst gelegene Überschwemmungsgebiet ist, erstreckt sich nördlich der Ortschaft Vollersode in einer Entfernung von etwa 8 km zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt bei einer Höhe von etwa 18 m ü. NHN, die nördliche Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes etwa bei 9 m ü. NHN (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023). Aufgrund der Höhenunterschiede und der Entfernung können ein erhöhtes Hochwasserrisiko sowie negative Auswirkungen durch Überschwemmungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude gemäß den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brand-schutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung nicht ansässig. Das Brandrisiko wird daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plan-gebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 800 m zum nächst gelegenen größerem Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum all-gemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Es werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO 2023). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird je-

doch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

### **10.3 Zusätzliche Angaben**

#### **10.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Um neben den Fröhsommer- auch Herbstaspekte zu berücksichtigen, wurde die Erfassung der Biotoptypen Mitte Mai und Anfang September 2022 durchgeführt. Die Einstufung der Biotoptypen erfolgte nach Drachenfels (2021), die Liste der gefährdeten Arten folgte Garve (2004).

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors (Batlogger M (Echtzeit)) an sechs Terminen (28.08.2021, 08.10.2021, 19.05.2022, 14.06.2022, 11.07.2022, 13.09.2022) jeweils im Rahmen einer Begehung des Gebietes. Zusätzlich wurden an allen Terminen Horchboxen (Batomania, Modell HB2, Echtzeit) in Bereichen potentieller Habitat-Bäume im Untersuchungsgebiet aufgestellt, um deren Nutzung als Lebensstätte von Fledermäusen zu überprüfen.

Die Auswertung der aufgezeichneten Rufe des Detektors, ebenso wie die der Horchboxen, erfolgte händisch. Sie erfolgte mit Hilfe der von den Firmen Elekon und Batomania bereitgestellten Auswertungs-Programme. Die Zuordnung der Rufe zu den Arten folgte den Angaben bei Hammer et al. (2009), Skiba (2009) und Dietz & Kiefer (2020), für die Identifikation von Sozialrufen wurden zusätzlich Pfalzer (2002) und Middleton et al. (2014) herangezogen.

Die Untersuchung der Bäume auf erkennbare Höhlen und Großhorste erfolgte am 10.12.2021 mit Hilfe eines Fernglases.

Die Erfassung der Avifauna wurde im Verlauf der Brutperiode 2022 durchgeführt. Sie erfolgte an vier Terminen (05.05.2022; 19.05.2022; 01.06.2022; 21.06.2022) jeweils im Rahmen einer mehrstündigen Begehung des Gebietes.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreis Osterholz sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 2022) und den Kartenserver der Niedersächsischen Umweltkarten (2022) zurückgegriffen.

Für die Bewertung des Schutzgut Mensch wurde zudem die Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ der Gemeinde Axstedt (Dipl. Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 30.05.2022) verwendet (Anhang 4).

Für die Bewertung von Schutzgut Wasser wurden die Geotechnische Erkundung (Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 22.03.2023) und die Planung der Oberflächenentwässerung (Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbB, Ritterhude 29.09.2023) herangezogen (Anhang 5).

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach dem Breuer Modell.

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

#### **10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und

geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

### 10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ sollen in der Ortschaft Axstedt Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden und so der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaufläche nachgekommen werden.

Das Plangebiet weist eine gute Eignung für eine Wohnbauentwicklung auf, da es an die bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, durch bestehende Straßenerschlossen ist und landwirtschaftlich als Acker sowie als Weihnachtsbaumplantage genutzt wird.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die drei Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche sowie Boden betroffen.

In der Summe ergibt sich in Folge der ermittelten Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 9.745 m<sup>2</sup>. Dieser soll sowohl auf einer internen als auf externen Flächen gedeckt werden. Bei der internen Kompensationsfläche handelt es sich um eine 1.663 m<sup>2</sup> große festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*, die einen Beitrag zur Artenvielfalt leistet und gleichzeitig für eine geeignete Eingrünung sorgt. Außerdem dient der Pflanzstreifen als Kompensationsmaßnahme für Schutzgut Boden.

Für die verbleibenden 8.132 m<sup>2</sup> wird auf eine externe Fläche zurückgegriffen (Flurstück 33/11, Flur 1, Gemarkung Axstedt). Die Fläche stellt sich derzeit als *Intensivgrünland (GI)* dar, und soll durch Extensivierung zu einem *sonstigen mesophilen Grünland (GMS)* umgewandelt werden.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

### 10.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

BauGB, „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.“ 2017.

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In Beiträge zur Eingriffsregelung V (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), Berlin: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2022): *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 15.11.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

LANDKREIS OSTERHOLZ - AMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE. (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. Osterholz-Scharmbeck.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (2023). *Umweltkarten Niedersachsen*. Abgerufen am 15.11.2023 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO. (2023): *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.)  
Abgerufen am 15.11.2023 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

O. von Drachenfels, „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021,“ Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4 1-336, p. 326, März 2021.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Axstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 30.04.2024

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Axstedt, den

.....  
(Mester)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.05.2021 bis 14.06.2021.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2024 bis 03.02.2024 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Axstedt, den

.....  
(Mester)  
Bürgermeister

**Anhang 1:** Biotoptypenkarte (Instara GmbH, Bremen 07.11.2022)

---

**Anhang 2:** Erfassung der Biotoptypen, geschützten Pflanzenarten, Fledermäuse und der Avifauna, Potentialabschätzung für Amphibien und Reptilien sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Bereich des B-Planes Nr. 11 "Reinhard-Wohltmann-Straße" Gemeinde Axstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen, Bremen Februar 2023)

---

**Anhang 3:** Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reinhard-Wohltmann-Straße“ der Gemeinde Axstedt (Dipl. Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 30.05.2022)

---

**Anhang 4:** Geotechnische Erkundung (Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 22.03.2023)

---

**Anhang 5:** Erschließung B-Plan 11, „Reinhardt-Wohltmann-Straße in der Gemeinde Axstedt, Samtgemeinde Hambergen Oberflächenentwässerung (Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbB, Ritterhude 29.09.2023)

---

**Anhang 6** Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Axstedt (Instara GmbH, Bremen, Fortschreibung 08/2020)