



Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 12**

**„Schwanhorstberg-Süd“,**

(mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)

Zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4  
„Bahnhofstraße“

**Gemeinde Axstedt**

- Satzungsfassung - (Stand: 18.11.2024)

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	11
7.	PLANINHALTE .....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten .....	12
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports / Grundstückszufahrten.....	13
7.4	Grünordnung.....	13
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
7.6	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	14
7.7	Flächenbilanz.....	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	21
8.3	Erschließung / Verkehr / ÖPNV .....	21
8.4	Landwirtschaft.....	22
8.5	Ver- und Entsorgung.....	22
8.6	Klimaschutz.....	23
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ERGÄNZENDE HINWEISE .....	24
10.	RECHTSFOLGEN .....	26

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Axstedt in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schwanhorstberg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 2.395 m<sup>2</sup> (5.988 m<sup>2</sup> Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei

schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den Vorentwurf ist unter Verwendung einer von Bruns Vermessung Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten ALK-Ausschnitts im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 6.493 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich südlich der Straße Schwarnhorstberg, die nach Osten Anschluss an die Bahnhofstraße hat, bei der es sich um die zentrale Erschließungsstraße der Ortschaft Axstedt handelt.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die konkrete Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

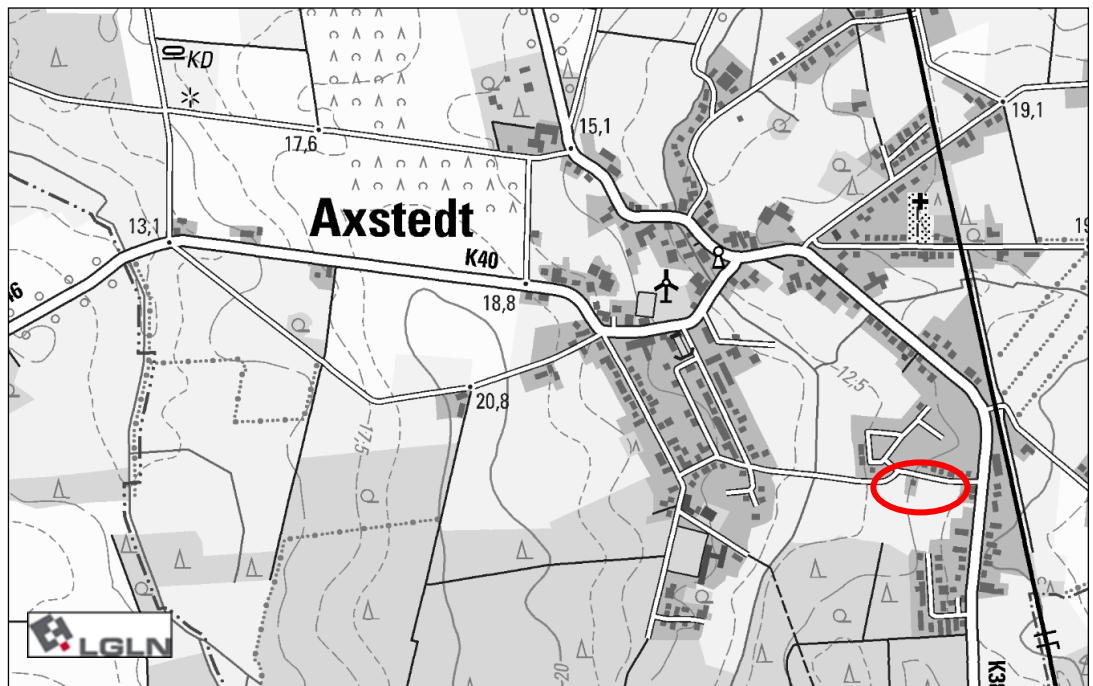


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle des Kartenauszugs: TK 25); Geltungsbereich rot markiert

## 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 südlich der Straße Schwarhorstberg planungsrechtlich ermöglicht werden. Dementsprechend die Festsetzung eines *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. Im vorliegenden Fall wird überwiegend der aus dem Jahre 1968 stammende Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“ überplant, da er für die Flächen südlich des Straße Schwarhorstberg eine bauliche Entwicklung vorsieht, die in dieser Form – als ein in sich geschlossenes größeres Wohngebiet – nicht mehr gewollt ist. Abgesehen von dem bereits bebauten Grundstück erfolgt damit die Inanspruchnahme einer bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche nur in einer Größenordnung von 1.253 m<sup>2</sup>. Auf den weiteren Flächen sind bereits Versiegelungen durch Bebauung und Straßen zulässig, so dass hier im planungsrechtlichen Sinne keine „Neuversiegelung“ vorliegt. 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 Bestandteil der zentralen Ortslage und arrondiert die bereits nördlich der Straße Schwarhorstberg gelegene Bebauung. Zugleich wird damit der zukünftige Siedlungsrand durch landschaftsgerechte Eingrünungsmaßnahmen neu formuliert. Für die südlich angrenzenden Freiräume wird damit klargestellt, dass der weitere Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“ nicht mehr umgesetzt werden soll, da hier keine Verkaufsbereitschaft der

Eigentümer besteht. Dieser Teil des Bebauungsplanes soll in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben werden.

Durch Regelungen zur Gebäudegestaltung wird zudem sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in das tradierte Ortsbild einfügen wird. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge die Anbindung an den ÖPNV ist ebenso gegeben, wie die Nähe zu Schul- und Sporteinrichtungen, dem neu entstandenen Lebensmittelgeschäft (Tante Enso) und dem vorhandene Bahnhof (mit Anbindung an Bremen, die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck und Bremerhaven). 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 innerhalb dieses 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.“

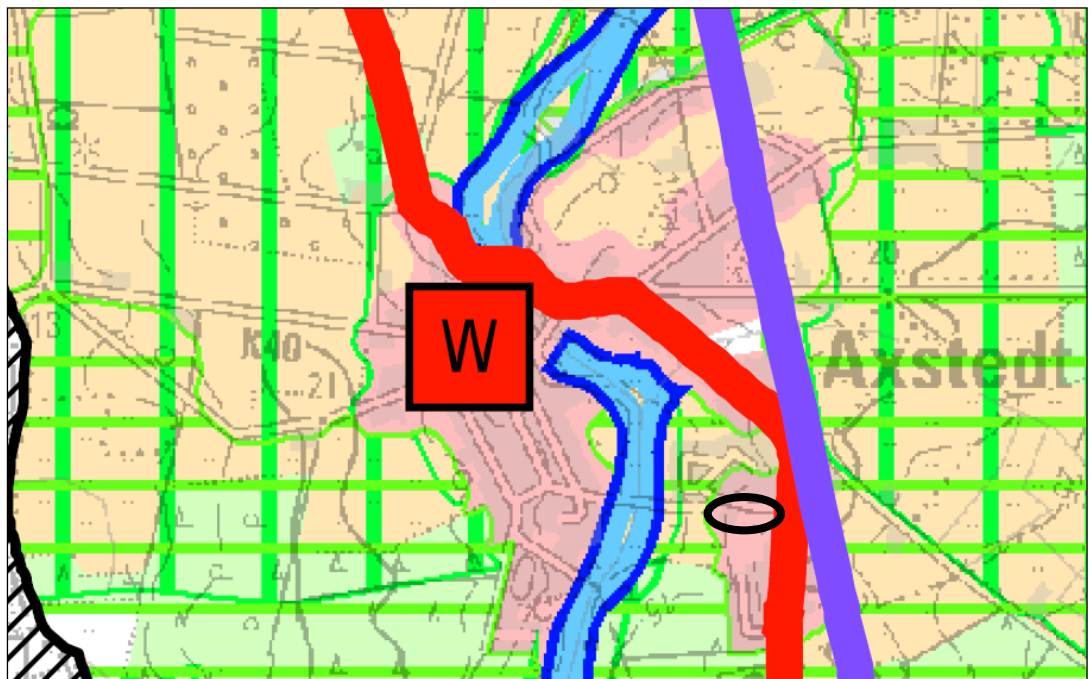


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Osterholz; Lage des Geltungsbereiches ist schwarz gestrichelt markiert

⇒ Das Plangebiet befindet sich im räumlich abgegrenzten Bereich für den die **Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten** gilt. Dementsprechend muss sich die Planung nicht im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen. So heißt es im Textteil zum RROP des Landkreises Osterholz 2011 zu Punkt 2.3 03: „**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)

Dem Grundsatz wird daher Rechnung getragen.

Dem zeichnerischen Teil des RROP ist zudem zu entnehmen, dass es sich bei der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße um ein *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* (RROP 4.1.4 – 02) und bei der östlich daran angrenzenden Bahnlinie um eine *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* (RROP 4.1.2 – 03) handelt.

Dem Textteil ist dazu Folgendes zu entnehmen:

#### **Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße**

4.1.4 02 **„Die Anbindung des Landkreises an das überregionale Verkehrsnetz, das Oberzentrum Bremen, das Mittelzentrum Bremen-Vegesack und die Nachbarlandkreise sind zu gewährleisten.“**

*Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck.*

*Hierzu ist das bestehende Verkehrsnetz zu sichern [...].*

*Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“*

⇒ Mit der vorliegenden Planung wird die Bedeutung des Vorranggebietes weiter gestärkt, da die Straße Schwarhorstberg direkt von der Bahnhofstraße abzweigt.

#### **Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke**

4.1.2 03 **„Für den Eisenbahnverkehr im europäischen Netz ist die Strecke Cuxhaven — Bremerhaven — Bremen zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Der auf dem Gebiet des Landkreises Osterholz verlaufende Streckenabschnitt wird als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke festgelegt.“**

⇒ Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahnstrecke wird diese in ihrer Vorrangfunktion nicht beeinträchtigt.

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. 900 m fußläufiger Entfernung zu dem lokalen Einzelhandelsgeschäft „Tante Enso“ (nördlich) und in ca. 700 m fußläufiger Entfernung zum Kindergarten, Sportplatz sowie der Grundschule. Weiterhin bietet der ca. 1,2 km entfernt liegende Bahnhof Lübberstedt Anbindung an die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck sowie die Oberzentren Bremen und Bremerhaven. In ca. 400 m fußläufiger Entfernung ist die Bushaltestelle „Königsberger Straße“ zu erreichen, die von den Linien 681 und 565 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 möchte mit der vorliegenden Planung einen älteren Bebauungsplan aufheben und teilweise in neues, modernes Planungsrecht überführen. Damit besteht die Möglichkeit Bauplätze zu „aktivieren“, die aufgrund der bisherigen Festsetzungen nicht direkt bebaut werden könnten. Damit im Zusammenhang werden in einem eigenständigen Verfahren die weiteren Festsetzungen des alten Bebauungsplanes

aufgehoben, da die Flächen von den Eigentümern bis heute nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Stattdessen soll dem lokalen Bedarf an anderer Stelle entsprechend den Empfehlung des kommunalen *Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Axstedt* (Instara GmbH, Bremen, Fortschreibung 08/2020) entwickelt werden. Damit wird dem vorstehenden Grundsatz 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 bildet den räumlichen Abschluss des Siedlungsbereiches auf der südlichen Seite der Straße Schwanhorstberg und entspricht damit dem Grundsatz.

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 (ca. 15 m ü NHN) und der Absenz von Gewässern in der unmittelbaren Umgebung es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Die Billerbeck als nächstgelegenes größeres Fließgewässer befindet sich ca. 160 m westlich des Plangebietes in einer Höhenlage von ca. 12 m ü NHN. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Billerbeck 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

Im Geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für die sich nördlich und östlich anschließenden Bereiche. Im Westen in Richtung der Niederung der Billerbeck, sind *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, die zugleich auch als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt sind, siehe nachfolgende Abbildung.

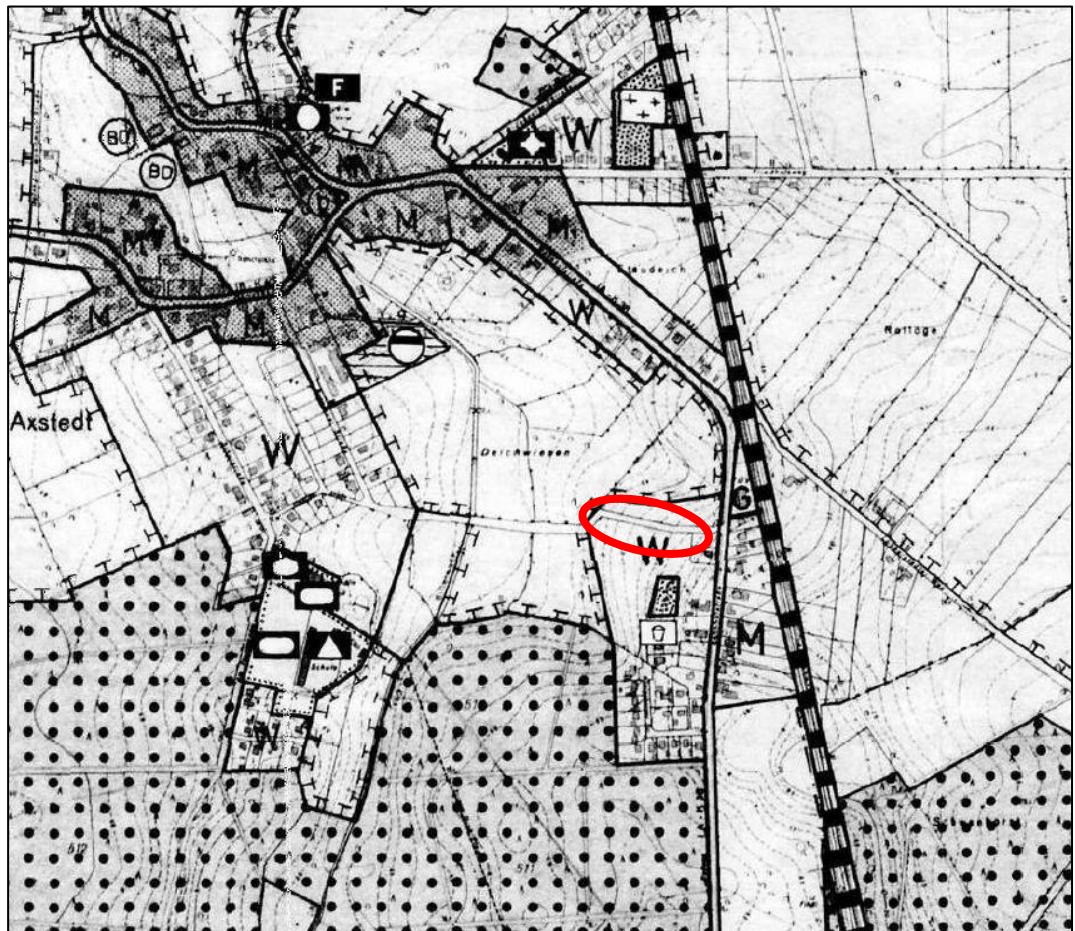


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen; Geltungsbereich rot markiert

Im Rahmen der **4. Änderung des Flächennutzungsplanes** aus dem Jahr 2003 wurde die Darstellung einer *Wohnbaufläche* für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bereits in eine *Fläche für die Landwirtschaft* (siehe nachfolgende Abbildung) geändert.

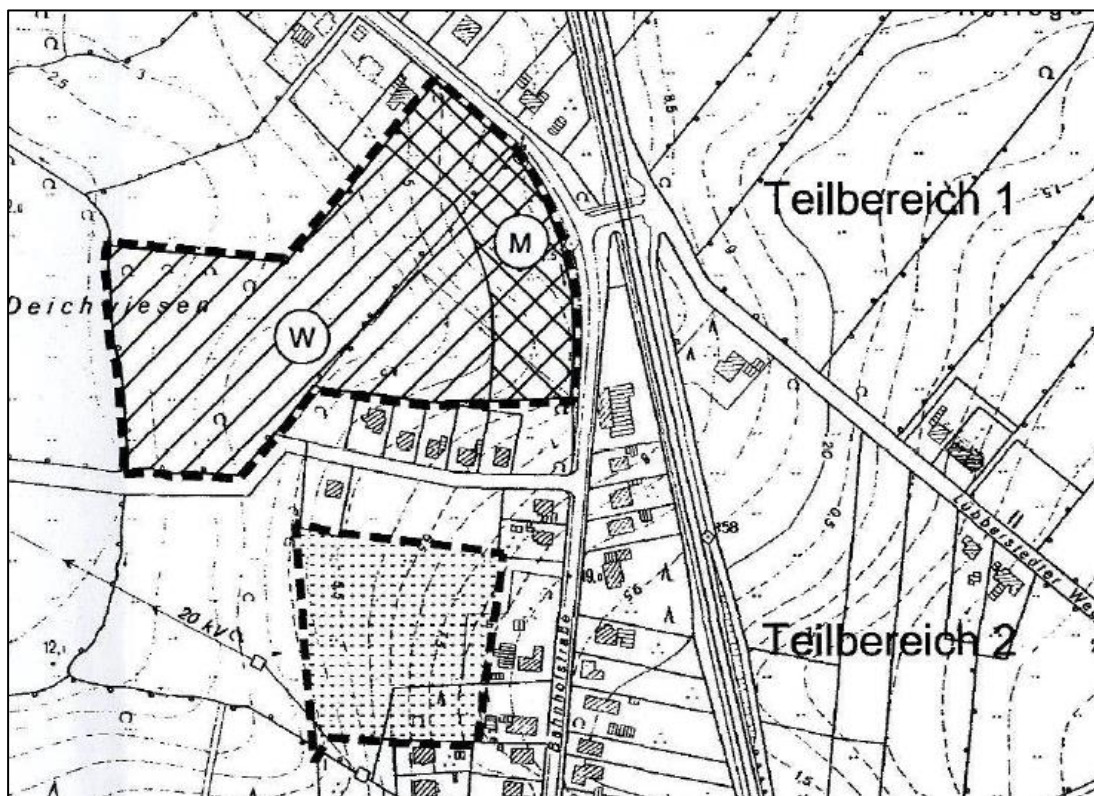


Abb. 4: Ausschnitt aus der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen

Aufgrund der Darstellung als *Wohnbaufläche* ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird bis auf den unbebauten Bereich westlich des Bestandsgebäudes durch den **Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“**, der im Jahr 1968 Rechtskraft erlangte und im Jahr 1974 eine **1. Änderung** erfahren hat, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant ist.

Neben einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der südlich gelegenen Plangebietsflächen und einem Kinderspielplatz setzt er ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* fest, für das folgende Ausnutzungsziffern gelten:

Z = I (ein Vollgeschoss zulässig)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5

Zudem ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten darf.

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet (ausgenommen der Sichtdreiecke) zulässig und sollen bevorzugt in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist der relevante Ausschnitt aus der Planzeichnung zu ersehen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass der dort gezeigte „gekrümmte“ Verlauf der Straße Schwarhorstberg nicht demjenigen entspricht, der tatsächlich in der Örtlichkeit anzutreffen ist.

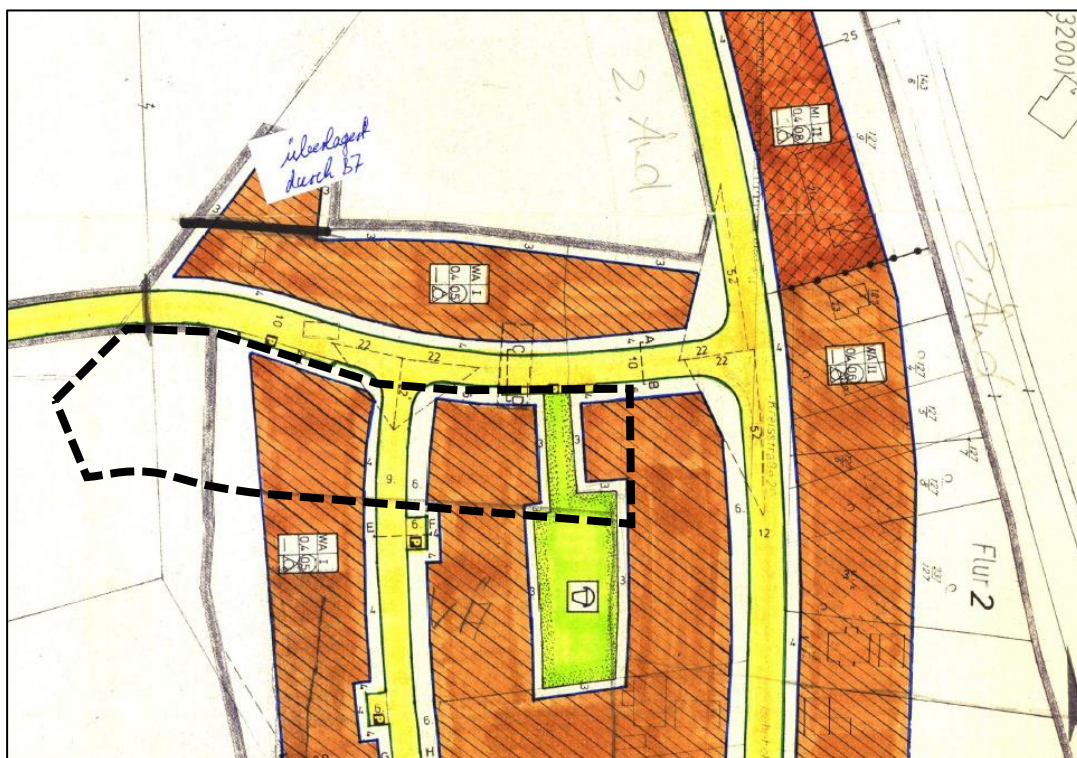


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“ (Stand der 1. Änderung) Geltungsbereich schwarz gestrichelt markiert

Nördlich an die Bebauung entlang der Straße Schwarnhorstberg anschließend besteht der **Bebauungsplan Nr. 7 „An der Bahn“**, der im Jahr 2003 Rechtskraft erlangte. Mit ihm wurden bereits weite Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgehoben und in neues Planungsrecht überführt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie von Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße.

Weitere Bebauungspläne sind in der Umgebung nicht vorhanden.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird durch den Gegensatz von eingeschossiger Wohnbebauung nördlich der Straße Schwarnhorstberg und den unbebauten landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße geprägt. Markant ist einzig das südlich der Straße bebaute Grundstück sowie der größere Altbaumbestand auf dem westlich anschließenden Flurstück, welches im Weiteren als Intensivgrünland genutzt wird. Östlich des bebauten Grundstückes befindet sich eine Bodenablagerung, die inzwischen mit Ruderalgebüsch und kleinen Bäumen bewachsen ist, während die angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt werden. An der gut ausgebauten Straße Schwarnhorstberg, die nach Osten Anschluss an die Bahnhofstraße und nach Westen an die Straße Deichwiesen hat, stehen vereinzelt Linden.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Axstedt für den Bereich, der von dem Bebauungsplan Nr. 4 bereits überlagert ist, eine neue städtebauliche Konzeption umsetzen. Diese sieht nunmehr nur noch eine straßenseitige einzeilige Bebauung als Arrondierung des Siedlungsbereiches vor. Eine Bebauung „in die Tiefe“, wie sie durch den Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehen war, soll aufgrund der nicht vorhandenen

Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nun nicht mehr erfolgen. Dieser Teil des „alten“ Bebauungsplanes wird daher noch in einem gesonderten Verfahren aufgehoben.

Zugleich soll auch noch ein Baugrundstück westlich der Bestandsbebauung erfolgen dürfen, um das Siedlungsband hier zu schließen. Dabei sollen prägende Großbaumstrukturen erhalten werden, um das Ortsbild zu schützen.

Mit diesen Maßnahmen der Innenentwicklung möchte die Gemeinde relativ zeitnah modernes Baurecht herbeiführen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können, der sich seit der letzten Aufstellung eines Bebauungsplanes vor 17 Jahren entwickelt hat und durch die Inanspruchnahme von Baulücken oder Reaktivierung von Bausubstanz nicht gedeckt werden konnte.

## 7. PLANINHALTE

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem planerischen Ziel eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird – analog zum geltenden Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“ - ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Aufgrund der randlichen Lage werden allerdings die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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).

### 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<sup>1</sup>.

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, geltend 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 vorgelagerte Erschließungsstraße benannt, da diese bereits endausgebaut ist.

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

<sup>1</sup>

Aufgrund der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhofstraße“ im Jahr 1974 ist die Baunutzungsverordnung von 1960 zu Grunde zu legen, der zufolge rein rechtliche eine bis zu 100%ige Versiegelung des Baugrundstückes durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig gewesen wäre. Damit bleibt die aktuelle Planung deutlich hinter dem bisherigen Versiegelungsgrad zurück.

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 / Grundstückszufahrten**

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 errichtet werden können. Der Abstand zur Straße Schwanhorstberg wurde mit 5 m so gewählt, dass dorftypische Vorgartenbereiche entstehen können.

Um die Freihaltung dieser „Vorgartenzonen“ auch von ortbildrelevanter kleinerer Bebauung, wie **Garagen, Carports und Nebengebäuden** (z. B. Fahrrad- oder Gartengerätehäuschen) verbindlich zu regeln, aber auch den Baumbestand zu schützen, ist eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieses Planungsziel wird damit aus dem Bebauungsplan Nr. 4 übernommen.

Ebenfalls zum Schutz der Vorgartenbereiche ist eine Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes, der zufolge pro Grundstück nur eine **Ein- und Ausfahrt** in einer Breite von maximal 4 m Breite zulässig ist.

### 7.4 **Grünordnung**

Am Südrand des *Allgemeinen Wohngebiets* ist auf den Baugrundstücken jeweils eine durchgehende **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Ausgenommen ist allerdings das bereits bebaute Grundstücke, um hier durch den Bebauungsplan keine unzumutbare Härte ggü. der Bestandssituation zu bewirken.

Über eine ergänzende textliche Festsetzung werden Regelungen zu Qualität und Quantität der Bepflanzung getroffen, um eine naturnahe Bepflanzung sicherzustellen. Zudem werden Zeitpunkt und der jeweilige Grundstückseigentümer 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, und einen neuen Ortsrand zu formulieren.

Der ortsbildprägende ältere Baumbestand ist jeweils mit einer Festsetzung als **zu erhaltender Einzelbaum** 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.

Bei der Hecke zwischen den Flurstücken 133/33 und 133/47 und auf dem Flurstück 133/47 handelt es sich um eine geschützte Wallhecke (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NNatSchG). Daher erhält die Wallhecke eine *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts* (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Durch einen Nachrichtlichen Hinweis kann sichergestellt werden, dass die Wallhecke ausreichend geschützt wird.

### 7.5 **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.

## 7.6 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.

Bedingt durch den Geländeabfall von Ost nach West um ca. 3,5 m 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, dass 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.

## 7.7 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	5.988 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	413 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen	605 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Schutzgebieten (Wallhecke)	505 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.493 m<sup>2</sup></b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher sind die Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>2</sup>

<sup>2</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.

### Schutzgut Mensch

Mit Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplanes verliert das Gebiet seine Bedeutung für die Landwirtschaft. Gleichzeitig erhöht sich durch die Entstehung von Wohnbebauung die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort.

Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch durch Immissionen von angrenzenden Landwirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf das Plangebiet einwirken. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind bei Einhaltung einer „guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft“ nicht zu erwarten. Die Emissionen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen halten sich in dem auch für die angrenzende Wohnbebauung geltenden vertraglichen Rahmen

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung überplant. Für die Beschreibung der Biotoptypen wird sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans an dessen Festsetzungen orientiert, obgleich im Plangebiet aufgrund der nicht vollständigen Umsetzung derzeit faktisch andere Biotope vorkommen. Bei dem westlichen Bereich, der nicht durch den Bebauungsplan Nr. 4 überplant ist, werden die derzeit dort vorhandenen Biotoptypen beschrieben.

Der Großteil des Plangebiets ist im Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung, als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Dem *Allgemeinen Wohngebiet (WA)* können die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)* und *neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)* zugeordnet werden. Zudem wurde noch eine Erschließungsstraße und ein Kinderspielplatz festgesetzt, die den Biotoptypen *Straße (OVS)* und *Sport- / Spiel- / Erholungsanlage (PS)* zuzuordnen sind. All diesen Biotoptypen kommt eine geringen Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Der Großteil des westlichen Bereichs wird von Biotoptyp *artenarmes Intensivgrünland (GI)* eingenommen. Dem *artenarmen Intensivgrünland* kommt eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

An der nördlichen Grenze befinden sich vier Winter-Linden (*Tilia cordata*) und ein junger Ahorn (*Acer spec.*). Die Bäume sind dem Biotoptyp sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE) zuzuordnen. Bei dem Biotoptyp *sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)* wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet, stattdessen ist bei Verlust artgleicher Ersatz zu leisten.

Bei der Hecke zwischen den Flurstücken 133/33 und 133/47 und auf dem Flurstück 133/47 handelt es sich um eine geschützte Strauch-Baum-Wallhecke (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NNatSchG). Die *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* besteht aus Ahornen (*Acer spec.*), Erlen (*Alnus glutinosa*) und einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Der Strauch-Baum-Wallhecke kommt vor Umsetzung der Planung eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe IV) zu.

Nach Umsetzung der Planung werden die vier Linden (Stammdurchmesser: 0,25 – 0,4 m) sowie die innerhalb der Wallhecke stockende Erle (Stammdurchmesser 1,0 m) und die Stiel-Eiche (Stammdurchmesser 0,2 m) zum Erhalt festgesetzt.

---

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; 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 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Die Strauch-Baum-Wallhecke wird ebenfalls vollständig erhalten, da sie sich zukünftig innerhalb der *Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes* befinden wird. Eine Beseitigung der Wallhecke ist unzulässig. Die allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe IV) der Wallhecke bleibt auch nach Umsetzung der Planung erhalten.

Im Nordosten der Planung wird ein Ahornbaum (*Acer spec.*) nicht zum Erhalt festgesetzt. Der Verlust soll innerhalb der neu festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* 1:1 kompensiert werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Schwanhorstberg Süd“ werden die Biotope *Straße (OVS)* und *Sport- / Spiel- / Erholungsanlage (PS)* vollständig durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* überplant. Da diese beiden Biotope sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) besitzen, besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Das *artenarme Intensivgrünland (GI)* wird sich durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* sowie die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* voraussichtlich zu den Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)*, *Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)* und *Strauchbaumhecke (HFM)* entwickeln. Die Bereiche, die sich zu *Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)* beziehungsweise *Neuzeitlichem Ziergarten (PHZ)* entwickeln, erhalten nach Umsetzung der Planung nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I). Der Bereich, der sich zukünftig zu *Strauchbaumhecken* entwickeln wird, wird aufgewertet und erhält zukünftig eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III).

Die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)* und *Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)* werden durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* nicht beeinträchtigt. Im Süden wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, wodurch dieser Bereich zukünftig eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) besitzt und damit eine Aufwertung erfährt.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen, die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung* sowie *neuzeitlicher Ziergarten* nehmen den Großteil der Fläche ein.

Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der Biotoptypen, der angrenzenden vorwiegend neuzeitlichen Bebauung und der Störungen durch die angrenzende Straße nicht zu erwarten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der bestehenden Wohnnutzung und der Tatsache, dass es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen 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.

Nach Umsetzung der Planung stellt sich der Großteil des Plangebietes als *Einzel- und Reihenhausbebauung* sowie *neuzeitlicher Ziergarten* dar. Die neu anzupflanzende *Strauchbaumhecke* im Süden des Plangebietes wirkt sich hingegen positiv auf die Biologische Vielfalt aus.

Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

#### Schutzgut 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.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Axstedt und nördlich und östlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Deshalb zählt das Plangebiet nicht mehr zur freien Landschaft und erhält somit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

Die Bodenversiegelung wird mit dem Bebauungsplan auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Der geltende Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung, setzt für das Plangebiet, bis auf einen Teil im Westen, eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Da der Bebauungsplan 1974 in Kraft getreten ist, galt die BauNVO von 1968. Zu diesem Zeitpunkt gab es keine Regelung für die maximale Versiegelung einer Fläche mit Nebenanlagen. Das bedeutet, dass ein Grundstück bis zu 100 % versiegelt werden konnte. Seit 1990 darf die Grundflächenzahl für Nebenanlagen um maximal 50 % bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (sog. „Kapazitätsgrenze“) von maximal 0,8 überschritten werden.

In der vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei einer 30 %-igen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ergibt sich eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von 55 %, was zu einer Reduzierung von 45 % des Versiegelungsgrades ggü. den im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Baugebieten und Straßenflächen führt. Lediglich im Bereich des festgesetzten Kinderspielplatzes, der als weitestgehend unversiegelt angesehen werden kann, kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, die allerdings durch die vorstehend beschriebene 45 % Rücknahme vollständig ausgeglichen wird.

Die Grünlandfläche im Westen des Plangebietes (ca. 1.253 m<sup>2</sup>) ist derzeit nicht von einem Bebauungsplan überplant. Hier kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das Schutzgut Fläche nicht.

Der Flächenverlust durch Versiegelung wird näher bei dem Schutzgut Boden betrachtet.

#### Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp „*Mittlerer Pseudogley*“ anzutreffen. Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft (BL) *Lehmgebiete*, der Bodengroßlandschaft (BGL) *Geestplatten und Endmoränen* und der Bodenregion (BR) *Geest*.

Es handelt sich dabei um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, so dass dem Schutzgut *Boden* bei noch unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung, kann der Großteil des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen) vollflächig versiegelt werden. Den versiegelten Bereichen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich des neu festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. In den zukünftig versiegelten Bereichen im Plangebiet ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Wohn- und Siedlungsfläche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen, so dass sie nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) besitzen werden. Die zukünftig unversiegelten Bereiche erhalten eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Boden.

Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet 0,4 und darf maximal um 30 % durch Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,55 errechnet.

Damit kann es im Plangebiet auf 3.293 m<sup>2</sup> (5.988 m<sup>2</sup> x 0,55) des *Allgemeinen Wohngebietes* zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommen.

Von dieser maximal zulässigen Versiegelung ist die im Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofsstraße“ 1. Änderung, zulässige Versiegelung abzuziehen. Die Grundflächenzahl im *Allgemeinen Wohngebiet* ist mit 0,4 festgesetzt. Zudem ist es laut der BauNVO von 1960 eine bis zu 100%ige Versiegelung mit Nebenanlagen zulässig. Für das *Allgemeine Wohngebiet* und die *Straßenverkehrsfläche* wird damit eine Versiegelung von 100 % angenommen, was eine Fläche von 4.807 m<sup>2</sup> entspricht. Die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte *Öffentliche Grünfläche* „Spielplatz“ nimmt eine Fläche von 433 m<sup>2</sup> ein. Hier wird ein Versiegelungsgrad von 50 % angenommen, was 217 m<sup>2</sup> entspricht. Insgesamt errechnet sich damit eine planungsrechtlich mögliche Versiegelung laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 von 5.024 m<sup>2</sup>.

Somit kommt es durch den vorliegenden Bebauungsplan zu einer (planungsrechtlichen) Entsiegelung von 1.731 m<sup>2</sup> (5.024 m<sup>2</sup> – 3.293 m<sup>2</sup>), die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufigen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Bereich des Intensivgrünlands kommen neue Versiegelungen hinzu, die zu einer Verringerung der Sickerwasserrate führen. In dem Bereich, der zur Zeit von dem Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofsstraße“, 1. Änderung, überplant ist, verringert sich der Versiegelungsgrad wodurch die Sickerfähigkeit erhöht wird.

Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl vor, als auch nach Umsetzung der Planung auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, um das Wasser für Gartenbewässerung oder den häuslichen Bereich zu nutzen.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Dem Schutzgut Wasser ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut *Klima / Luft* ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges bereits beeinträchtigt. Die vollflächig zulässigen Versiegelungen im Plangebiet tragen zu einer Veränderung des Temperaturregimes bei. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wirken sich dagegen aufgrund der Evapotranspiration und der Luftreinhaltung positiv auf das Klima aus. Dem Plangebiet kommt vor Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Nach Umsetzung der Planung sind weiterhin Versiegelungen vorhanden, die sich negativ auf das Temperaturregime auswirken. Im Bebauungsplan wird der Großteil der Bäume zum Erhalt festgesetzt, wodurch diese Bäume weiterhin zur Luftreinhaltung beitragen. Positiv wirken sich auch die neuangepflanzten Bäumen und Sträuchern an der südlichen Plangebietsgrenze auf das Kleinklima aus. Dem Plangebiet kommt auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Klima / Luft zu.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erkennen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Axstedt. Aufgrund der im Norden, und Osten bestehenden Bebauung sowie der im Osten angrenzenden Bahnhofsstraße ist das *Landschafts-* bzw. *Ortsbild* bereits deutlich überprägt. Markante ortsbildprägende Strukturen sind durch den alten Baumbestand auf dem Flurstück 133/33 vorhanden. Dem Schutzgut ist nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Durch Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen und der Farbgestaltung der Dächer ist davon auszugehen, dass sich die vorliegende Planung in das Ortsbild eingliedert und eine Wertminderung verhindert wird. Die ortsbildprägenden Einzelbäume werden zudem zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Eingrünung in Richtung Süden, zur freien Landschaft, geplant, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Insgesamt kann dem Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

#### Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

#### Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

Bei der Hecke auf und zwischen den Flurstücken 133/33 und 133/47 handelt es sich um eine geschützte Wallhecke (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NNatSchG). Daher erhält die Wallhecke eine *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts* (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Durch einen Nachrichtlichen Hinweis kann sichergestellt werden, dass die Wallhecke ausreichend geschützt wird.

Der Wallhecke kommt vor Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte zu. Nach Umsetzung der Planung bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten, da die Wallhecke vollständig erhalten werden kann.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen zu erkennen, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

#### Interne Kompensation

Gleichwohl entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB auch bei der Ermittlung einer erheblichen Beeinträchtigung eines Schutzgutes kein Ausgleich im Sinne des Gesetzes erforderlich ist, kommt es durch die am Südrand festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zu einem Ausgleich der nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume. Innerhalb der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Umsetzung der Maßnahme kann der Verlust des Ahornbaums vollständig ausgeglichen werden. Außerdem trägt die Strauchbaumhecke zu einer Eingrünung des Plangebietes bei, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

#### Besonderer Artenschutz

Die tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Biotope unterscheiden sich von denen der im Bebauungsplans Nr. 4, 1. Änderung, festgesetzten Lebensräume aufgrund der fehlenden Umsetzung des Bebauungsplans. Daher wurde am 13.11.2023 eine Biotopkartierung durchgeführt, um die tatsächlich vorkommenden Biotoptypen zu bestimmen. Im Plangebiet kommen tatsächlich die Biotoptypen *artenarmes Intensivgrünland* (GI), *Ruderalgebüsch* (BRU), *Acker(gras)* (A), *Hausgarten mit Großbäumen* (PHG) *Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe* (HBE), und *Strauch-Baum-Wallhecke* (HWM) vor. Für die Betrachtung des besonderen Artenschutzes werden die tatsächlich vorhandenen Biotope herangezogen.

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Tierarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen können potenziell als Habitat für besonders und oder streng geschützte Arten (insbesondere für Fledermäuse und Vögel) dienen.

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch das bereits bebaute Grundstück auch Teil des innerörtlichen Gebietes. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränktem Artenvorkommen auszugehen ist.

Im Plangebiet bieten der *Hausgarten mit Großbäumen und die Einzelbäume/ Baumgruppen* (HBE) und das *Ruderalgebüsch* (BRU) geeignete Lebensstätten. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Bahnstraße und die Straße Schwarnhorstberg ein erhöhtes Störungspotential vorliegt.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Arten sowie andere typische Siedlungsarten, zum Beispiel Spatz (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major* und *Cyanistes caeruleus*), Amseln (*Turdus merula*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) zu nennen, die in den benachbarten Hausgärten sowie den Gehölzen im Plangebiet leben und den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen.

Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Wohnnutzung der Umgebung nicht zu erwarten. Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna.

Bezüglich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Gehölze im Plangebiet können zusammen mit den Gehölzen in den angrenzenden Gärten und der freien Landschaft sowohl ein Leitelement zur Orientierung, als auch ein mögliches Jagdgebiet der Fledermäuse darstellen. Aufgrund der Größe der Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Höhlen aufweisen, die von Fledermäusen als Sommer- oder sogar Winterquartier genutzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden 6 Bäume als *Einzelbäume* zum Erhalt festgesetzt. 12 Bäume befinden sich innerhalb der *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts* (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Somit ist auch deren Erhalt gesichert und die Bäume können weiterhin als Lebensstätte dienen.

Ein Ahornbaum im Nordosten des Plangebietes kann nicht erhalten werden. Dabei handelt es sich um einen Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,25 m. Das Potential als Lebensstätte für Fledermäuse ist bei dem nicht festgesetzten Baum somit gering.

Im Bebauungsplan werden zwei neue *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die den Verlust von potentiellen Lebensstätten in dem Ahorn ausgleichen können. Da die relevanten Großbäume zum Erhalt festgesetzt werden, gehen hier keine für Fledermäuse relevanten Lebensräume verloren.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse wird auf den § 39 BNatSchG hingewiesen, der festgelegt, dass die Beseitigung von Bäumen / Gehölzen nur zwischen dem 30.09. und dem

01.03. eines jeden Jahres stattfinden darf, also außerhalb der Brut- und Setzzeit. Somit kann sichergestellt werden, dass in den Bäumen keine Jungvögel oder Fledermäuse getötet werden, die nicht in der Lage sind zu fliehen.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

#### Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf den artgleiche Ersatz von einem Ahornbaum. Der Baum kann innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* kompensiert werden.

Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

## **8.2 Wasserwirtschaft**

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf unbebauten Fläche zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt. Bereits im Bestand ist es auf den angrenzenden bebauten Grundstücke möglich das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, um das Wasser für Gartenbewässerung oder den häuslichen Bereich zu nutzen. Eine Festsetzung, um dies verbindlich vorzuschreiben erfolgt allerdings nicht, dies soll – wie im ländlichen Raum üblich – den jeweiligen Eigentümern vorbehalten bleiben. Ein Hinweis auf die Anforderungen des § 96 Abs. 3 NWG ist Bestandteil der Planzeichnung.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann damit sichergestellt werden.

## **8.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße Schwarnhorstberg, die ausreichend breit ausgebaut ist, um auch die zusätzlichen Verkehre durch voraussichtlich 5 neue Baugrundstücke aufzunehmen. Die Straße hat nach Osten Anschluss an die Bahnhofstraße und damit an das überörtliche Netz sowie nach Westen an die Straße Deichwiesen, um hierüber die Bildungs- und Sporteinrichtungen zu erreichen.

Da die Straße Schwarnhorstberg bereits im Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ist die Erschließung der Baugrundstücke verbindlich geregelt.

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 5 Einzelhäuser mit insgesamt 10 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. 20 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 70 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 44 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 49 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 knapp 4 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 dem geplanten Wohngebiet einhergehenden Verkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultieren.

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 49 Fahrten pro Tag ermittelt. Es liegen des Weiteren keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor.

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung ist die Bushaltestelle „Königsberger Straße“ zu erreichen, die von den Linien 681 und 565 angefahren wird. Die regionale Buslinie 681 verbindet die Ortschaft Axstedt mit der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck. Außerdem liegt der Bahnhof Lübberstedt mit einem P+R-Angebot für Radfahrer und PKW südlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung, so dass auch eine Verbindung zum Bahnverkehr besteht.

#### 8.4 **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).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen in modernes Baurecht überführt, die bereits seit 1968 rechtsverbindlich für eine Bebauung vorgesehen sind, vgl. Kapitel 4.3 „Verbindliche Bauleitplanung“.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silage-lagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Die Belange der Landwirtschaft sind damit nicht nachteilig berührt.

#### 8.5 **Ver- und Entsorgung**

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

Die Straße Schwarnhorstberg ist ausreichend groß dimensioniert, sodass Müllfahrzeuge diese befahren und die Mülltonnen zur Abholung entlang der Straßen platziert werden können. Dies wird im Bestand bereits praktiziert.

In den Deichwiesen sind drei Hydranten vorhanden und zwar bei der der Hausnummer 49, der Hausnummer 27 und gegenüber der Hausnummer 17. Zudem ist ein vierter Hydrant an der Kreuzung der Bahnhofsstraße und dem Schwanhorstberg vorhanden bei der Hausnummer 18a. Somit wird eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

## 8.6 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 (Bau nutzungsverordnung) 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.

- Bezogen auf die Festsetzungen des (noch) geltenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhofstraße“, der aufgrund der Anwendung der Baunutzungsverordnung 1960 sogar eine rein rechtlich vollständige Grundstücksversiegelung gestattet, erfolgt sogar eine Reduzierung des Versiegelungsgrades um 48 %.
- Durch die Ausnutzung der vorhandenen Straße zur Erschließung können weitere Versiegelungen vermieden werden.
- 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 überwinterte 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.

### **Müllablagerungen und Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 – 930 3274).

### **Wallhecken**

Gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

## **10.**

### **RECHTSFOLGEN**

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Axstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 18.11.2025

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

Axstedt, den

.....  
(Mester)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

Die Begründung hat gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Axstedt, den

.....  
(Mester)  
Bürgermeister