



Gemeinde Axstedt
**Kurzbegründung zum
Bebauungsplan Nr. 11
„Reinhard-Wohltmann-Straße“,
Ortsteil Axstedt**

- Vorentwurf - (Stand: 15.02.2021)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.4	Sonstige städtebauliche Planung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
7.	PLANINHALTE	9
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	10
8.2	Wasserwirtschaft.....	10
8.3	Erschließung / Verkehr / ÖPNV	10
8.4	Landwirtschaft / Immissionsschutz	11
8.5	Ver- und Entsorgung.....	12
8.6	Forstwirtschaft.....	12
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	12

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 Gemeinde Axstedt, nördlich der Harrendorfer Straße (K 40). Er grenzt unmittelbar westlich an die Reinhard-Wohltmann-Straße und nördlich an die Straße Alter Kirchweg an. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die konkrete Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

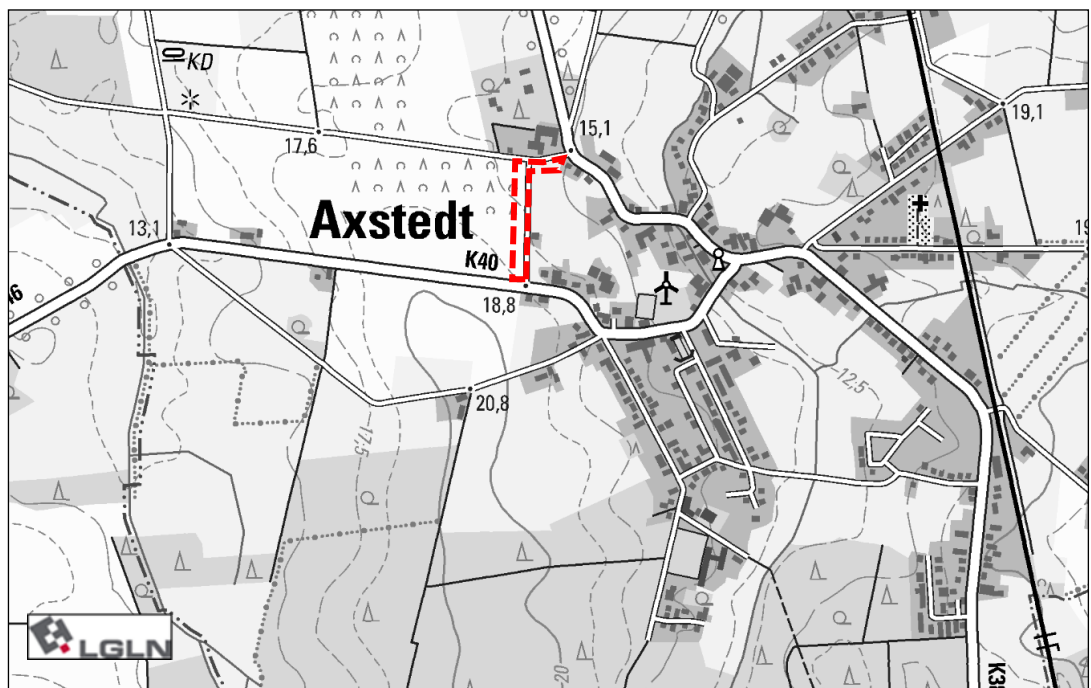


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle des Kartenauszugs: TK 25); Geltungsbereich rot gestrichelt markiert

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 des Landkreises Osterholz (RROP) ist am 27.10.2011 in Kraft getreten. Die Ziele aus dem Textteil des RROPs werden dabei in **fett** und *kursiv* formatiertem Schriftbild, die Grundsätze nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, so dass Bauleitpläne entsprechend anzupassen sind. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP enthält folgende raumordnerische Grundsätze und **Ziele**, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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.“

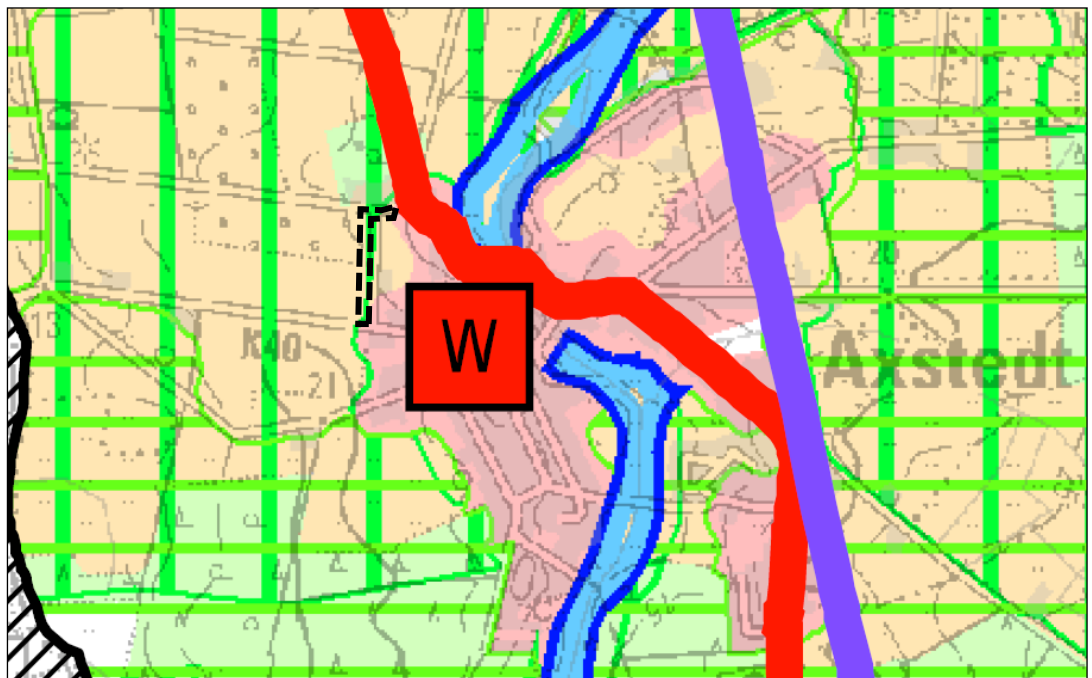


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Osterholz; Lage des Geltungsbereiches ist schwarz gestrichelt markiert

Dem Textteil ist zu Kapitel 2.3 03 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 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.

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 diese 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.

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 erarbeitet, um die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der baulichen Inanspruchnahme zentral gelegener Innenbereichsflächen (bzw. auch innenliegender Außenbereichsflächen) zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes war die hier vorliegende Fläche noch nicht verfügbar, da erst aktuell geklärt werden konnte, dass eine Weihnachtsbaumkultur teilweise zum Zwecke der Bebauung von dem Eigentümer aufgegeben wird. 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 Freibzw. Grünfläche erhalten bleiben. Dies dient auch dem Schutz einer dort ansässigen Falknerei und trägt damit dem Gedanken des Besonderen Artenschutzes Rechnung.

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 soll 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 zeichnerischen Teil des RROP ist zu entnehmen, dass das Plangebiet ungefähr hälftig innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft** (Kap. 3.5.2 03) liegt. Dieses erstreckt sich auch weiter nach Süden, Westen und Norden.

Im Textteil des wird dazu ausgeführt:

3.5.2. 03 *„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“ (Grundsatz).*

⇒ Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das zeichnerisch dargestellte **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**. Aufgrund der Parzellenunschärfe des RROP und dem Planungsmaßstab ist es gängig, einen Wert von 50 m als Toleranz für eine Abweichung anzusetzen. Das Plangebiet besitzt eine straßenseitige Tiefe von ca. 40 m (davon sind die letzten 5 m der festgesetzte Pflanzstreifen), so dass ca. 10 m zwischen dem Plangebiet und dem gekennzeichneten **Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft** liegen. Damit ist die Planung mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

Dem zeichnerischen Teil des RROP ist zu entnehmen, dass das Plangebiet innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft** liegt.

Im Textteil des RROP wird dazu ausgeführt:

3.7.1. 03 „[...] *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.*“

⇒ Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* und wird derzeit als Ackerfläche, Weihnachtsbaumkultur und Grünland genutzt. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden, so dass die Funktion des Gebietes erhalten bleibt. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Vorbehaltsgebietes, welches sich nach Westen, Nordwesten und Südwesten ausgesprochen weitläufig bis an die Kreisgrenze heran erstreckt. Durch die Inanspruchnahme des ca. 1,61 ha großen Plangebietes geht somit nur ein verhältnismäßig kleinflächiger Bereich für die Landwirtschaft „verloren“. Weiterhin wird durch den Zuschnitt des Plangebietes die Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nicht erschwert, so dass es auch diesbezüglich zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommt. Auch besitzen die Böden laut den Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystem nur eine „geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit“. Insofern handelt es sich nicht um besonders ertragreiche und damit wertvolle landwirtschaftliche Flächen. Damit ist festzustellen, dass diese kleinflächige Inanspruchnahme die Vorbehaltsfunktion nicht wesentlich nachteilig beeinflusst.

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

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 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 an das Plangebiet an. Nordöstlich des Plangebietes in ca. 45 m Entfernung befindet sich die K 38, welche ebenfalls als *übergeordnete Hauptverkehrsstraße* dargestellt 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 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. Dies wird durch eine Flächennutzungsplan-Änderung der Samtgemeinde Hambergen als Parallelverfahren erfolgen.

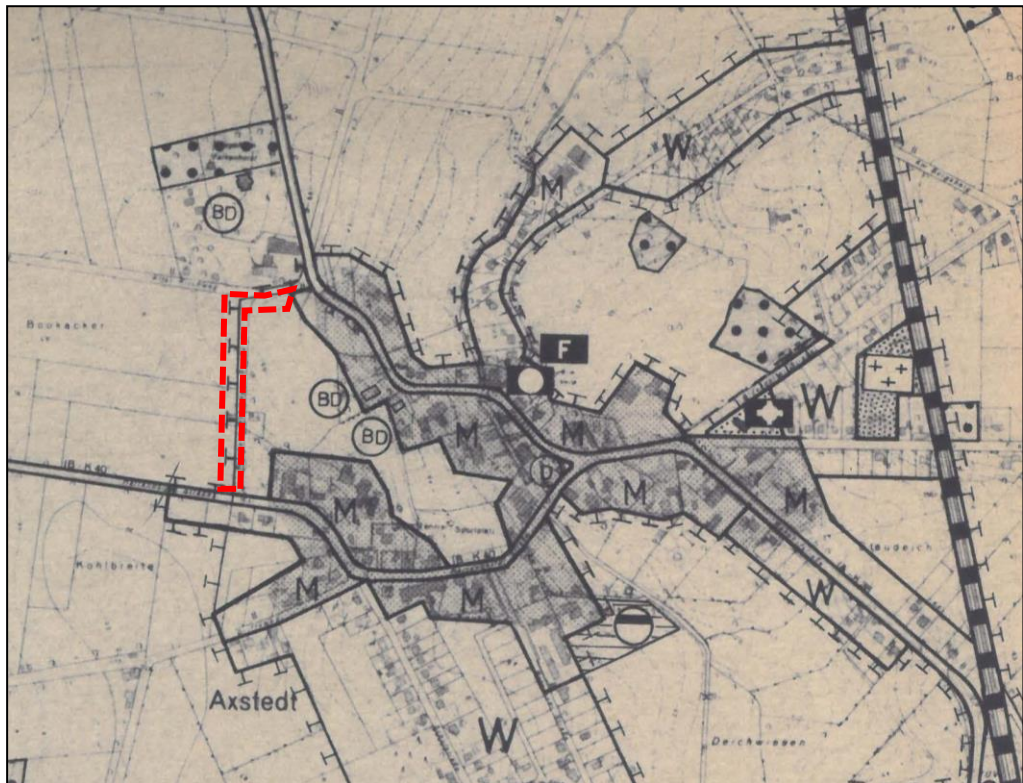


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen; Geltungsbereich rot gestrichelt markiert

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-Wohltmann-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

Im Zuge dieses Bebauungsplanes soll ein *Allgemeines Wohngebiet* 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.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine *Grundflächenzahl* von 0,3 und eine *maximale Höhe baulicher Anlagen* von 9 m festgesetzt.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* sind in der vorliegenden Planung durch *Baugrenzen* definiert. Diese *Baugrenzen* stellen sich als zwei zusammenhängende Bauzonen dar und ermöglichen damit individuelle Grundstücksteilungen und eine flexible Platzierung der Hauptanlagen. Im Westen hat die Bauzone eine Tiefe von 20 m und einen Abstand von 3 m zur südlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Nordosten hat die Bauzone ebenfalls eine Tiefe von 20 m und orientiert sich somit zur Straße Alter Kirchweg. Entlang der dortigen Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls ein Abstand von 3 m eingehalten. Durch die vorgesehene Tiefe wird sichergestellt, dass die Wohnhäuser straßenseitig angeordnet und nicht mehrere Hauptgebäude hintereinander platziert werden.

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.

Der Umweltbericht befindet sich gegenwärtig noch in der Erstellung. Dieser wird im weiteren Verfahren dieser Bauleitplanung beigelegt.

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.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist dabei zur Entsorgung des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet, eine ungerichtete Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke (bspw. öffentliches Straßenflurstück) ist nicht zulässig. Aufgrund der anstehenden Bodentypen *Plaggeneschboden unterlagert von Podsolboden* (der Hauptanteil des Plangebietes) und *mittlerer Podsol* (im Osten des Plangebietes) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich ist. Ein konkreter Nachweis der Grundstücksentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren / im Rahmen der Bauanzeige zu erbringen.

8.3 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 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von ca. 57 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 199 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 141 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherverkehren) sowie 3 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 158 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 überschlägigen 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). 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 überschlägiges Verkehrsaufkommen von 158 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.

8.4 Landwirtschaft / Immissionsschutz

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 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 Geruchsimmisionslage im Plangebiet.

8.5 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 sichergestellt werden.

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

8.6 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). Demgemäß werden die Belange der Waldwirtschaft durch die Planung nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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.

Besonderer Artenschutz

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

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

Bremen, den 15.02.2021

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

.....

Axstedt, den

.....
(Mester)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand amin 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 bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Axstedt, den.....

.....
(Mester)
Bürgermeister