

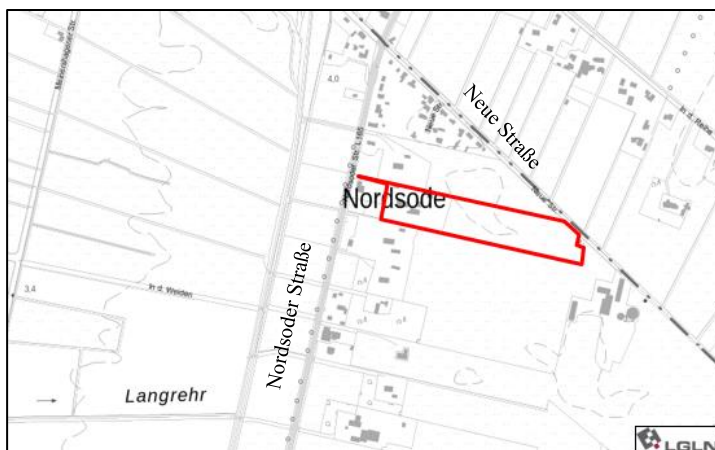
BEKANNTMACHUNG

28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“ Bekanntmachung der

Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 18.02.2026 dem Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“ beschlossen. Die identischen Plangebiete mit einer Größe von ca. 3,7 ha befinden sich im Norden der Ortschaft Nordsode, Gemeinde Worpswede, östlich an die Nordsoder Straße anliegend. Die räumliche Lage der Geltungsbereiche ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genauen Abgrenzungen den Planzeichnungen.

Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, bestehend aus dem ortsbildprägenden Haupthaus sowie zwei Nebengebäuden und Grünflächen, die bereits der Pferdehaltung dienen. Ziel der Planung ist es, eine Sondernutzung zu ermöglichen, die landwirtschaftsnahes Wohnen und Tierhaltung sowie die Förderung eines Kleinunternehmens für Pferdeberitt und Tierheilkunde umfasst. Dies ist aufgrund des Platzanfordernisses an den Außenbereich gebunden und ermöglicht die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle.



Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Entwürfe der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht, in der Zeit **vom vom 07.04.2026 bis einschließlich dem 08.05.2026** im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.gemeinde-worpswede.de/bauen-wirtschaft/baurecht/bauleitplanung/>

Parallel sind die Unterlagen über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Zusätzlich werden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Worpswede, Bauernreihe 1, 27726 Worpswede, während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr), öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB wird außerdem bekannt gegeben, dass gleichzeitig folgende umweltbezogene Stellungnahmen bereits vorliegen sowie folgende umweltbezogene Informationen verfügbar sind und ebenfalls mit veröffentlicht werden:

Umweltbezogene Stellungnahmen:

1) Landkreis Osterholz (05.02.2025):

Raumordnung: Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft: wertvoller Bereich mit landesweiter Bedeutung für Brutvögel;

Naturschutz und Landschaftspflege: gesetzlich geschütztes Biotop „Mesophiles Grünland“ gem. Bundes- und Nds. Naturschutzgesetz; Größenbeschränkung baulicher Anlagen in privater Grünfläche; Ausschluss von Flutlichtanlagen zum Schutz vor Lichtverschmutzung;

Brandschutz: Löschwasserversorgung gem. Nds. Bauordnung und Brandschutzgesetz sicherstellen

2) Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (30.01.2025):

Immissionsschutz: Haftungsausschluss vom Eisenbahnbetrieb ausgehender Immissionen; aktiver/passiver Immissionsschutz, Ausschluss von Kostenübernahme pot. Schutzmaßnahmen

3) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (29.01.2025):

Boden: Informationen zu Baugrundverhältnissen im NIBIS® Kartenserver; Erstellung geotechnischer Bericht gem. DIN-Norm; pot. Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge

4) Landwirtschaftskammer Niedersachsen (02.01.2025):

Immissionsschutz: Einhaltung von Geruchsimmissionsgrenzwerten umliegender Betriebe nach TA-Luft; Rücksichtnahmegebot ortsüblicher Landwirtschaftsimmissionen; Ausschluss gegenseitiger Nutzungsbeeinträchtigung

5) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen/ Kampfmittelbeseitigungsdienst (13.12.2024):

Kampfmittelbelastung: Allg. Verdacht; Luftbilddauswertung nicht erfolgt

Umweltbezogene Informationen:

1) Umweltbericht: Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2) Biotopkartierung (09/2024): Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen

3) Schalltechnische Berechnung (10/2025): Verkehrslärm von Nordsoder Straße (L165) und Zugstrecke der EVB; Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte gem. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung, Verkehrslärmschutzverordnung; Ergebnisse im Immissionsraster;

4) Artenschutzrechtliches Fachgutachten (03/2025): Erfassung Gehölze und Biotoptypen; Potenzialabschätzung der Fledermäuse, Avifauna, Reptilien und Amphibien; Bewertung gem. Bundesnaturschutzgesetz; Handlungsempfehlungen für Kompensationsmaßnahmen; keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan abgegeben werden. Ich weise darauf hin, dass gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch abgegeben werden an folgende E-Mail-Adresse: worpswede@instara.de. Bedarf können Stellungnahmen auch postalisch an folgende Adresse abgegeben werden (Gemeinde Worpswede, Bauernreihe 1, 27726 Worpswede) oder persönlich zur Niederschrift unter der vorstehenden Adresse vorgebracht werden.

Sofern bei der Abgabe von Stellungnahmen personenbezogene Daten verarbeitet werden, erfolgt diese auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 des Nds. Datenschutzgesetzes (NDSG).

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Worpswede, den 31.03.2026

DER BÜRGERMEISTER
(Schwenke)