



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 96
„Am Thiergarten“

Gemeinde Worpswede

- Vorentwurf –

(Stand: 19.09.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Anzahl der Wohnungen	16
7.5	Grünordnung / Private Grünfläche.....	16
7.6	Fläche für Wald.....	18
7.7	Fläche für die Landwirtschaft / mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7.8	Flächenübersicht.....	19
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	19
8.1	Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
8.2	Belange der Landwirtschaft	19
8.3	Belange der Forstwirtschaft	20
8.4	Verkehr	20
8.5	Klimaschutz.....	20
8.6	Wasserwirtschaft.....	21
8.7	Ver- und Entsorgung.....	22
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	22
10.	UMWELTBERICHT.....	24
10.1	Einleitung	24
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	24
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes	25
10.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	25
10.1.2.2	Landschaftsplan.....	25
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte	25
10.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	26
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	26
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung	38
10.2.3	Besonderer Artenschutz	39
10.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	41
10.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	41

10.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	41
10.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	42
10.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	45
10.2.6	Eingriffsbilanz.....	46
10.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	46
10.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	47
10.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	48
10.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	48
10.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
10.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	49
10.3	Zusätzliche Angaben	50
10.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	50
10.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
10.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
10.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	52

Anlagenverzeichnis

Anlage: Biototypenkartierung (Instara GmbH08.11.2021 / 26.09.2023)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Am Thiergarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der etwa 1,17 ha große Geltungsbereich liegt im südlichen Teil der Ortschaft Worswede, westlich der Landesstraße 153 (L 153, Ostendorfer Straße) und östlich der Kreisstraße 11 (K 11, Osterholzer Straße).

Aktuell wird das Plangebiet durch den Weg Am Thiergarten erschlossen, welcher entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft und an die im Süden gelegene Straße Hinterm Berg anschließt.

Im Osten schließen bebaute Siedlungsgebiete mit umfangreichen Gehölzbeständen an den vorliegenden Bebauungsplan an, während die übrigen nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche durch umfangreiche Gehölzbestände dominiert werden, welche zum Landschaftsschutzgebiet „Worswede“ (LSG OHZ 013) gehören.

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



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 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. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ beinhaltet die Festsetzung zweier *Sondergebiete* mit der Zweckbestimmung *„Wohnen mit Pferd“* sowie einer *Private Grünfläche (Pferdeweide)*.

Des Weiteren werden drei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, eine *Fläche für den Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft* sowie 23 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Worpswede stellt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 96 eine *Sonderbaufläche (SO)* mit der Zweckbestimmung *„Wohnen mit Pferd“* und eine *Private Grünfläche (Pferdeweide)* dar. Der nicht von der 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfasste Bereich des Wegs Am Thiergarten, welcher jedoch Teil des Bebauungsplans Nr. 96 ist, wird im bereits geltenden Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, wodurch die beabsichtigte Nutzung mit der Festsetzung *Fläche für die Landwirtschaft* innerhalb des Bebauungsplans Nr. 96 übereinstimmt und somit keine Anpassung erfolgen muss.

Auf dem im Außenbereich liegende Grundstück fand vor der aktuellen Ferienwohnungsnutzung gastronomischer Betrieb (Pension Haus Niedersachsen) statt.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008)**, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am 06.10.2017 in Kraft trat) werden für die Gemeinde Worpswede keine planerischen Zielsetzungen getroffen. Im Textteil wird jedoch zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt (vgl. LROP 1.1 – 01). *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen [...] die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]. Dabei sollen [...] die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“* (LROP 1.1 -02) und *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung [...] Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben [...]“* (LROP 2.1 – 06).

Hinsichtlich der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen sollen *„die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume [...] zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden [...]“* (LROP 3.1.1 – 01). **„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln“** (LROP 3.1.2 – 01).

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung

sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Wie nachfolgend dargelegt, ist die Planung mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Allerdings sind durch diese Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, da es sich überwiegend um bereits seit vielen Jahren bebaute Flächen handelt und weitere Versiegelungen durch zusätzliche bauliche Anlagen nur in einem untergeordneten Maß zulässig sind. Beeinträchtigende Auswirkungen, insbesondere auf das Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ ergeben sich somit nicht. Dem Grundsatz zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen wird somit entsprochen und auch die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen bleiben durch die Festsetzung einer *Privaten Grünfläche (Pferdeweise)* erhalten.

Die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2011)** des Landkreises Osterholz weist dem Hauptort Worpswede die Funktion eines Grundzentrums zu. Zudem wird der zentrale Ort als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* dargestellt. Weiterhin sind der Kartendarstellung die Ausweisung von Flächen zu entnehmen, die als *zentrale Siedlungsgebiete* festgelegt sind. Das Plangebiet selbst grenzt an einen *Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“*, ist jedoch innerhalb eines *Vorranggebietes für „Natur und Landschaft“* gelegen, welches gleichzeitig von einem *Vorbehaltsgebietes „Wald“* sowie von einem *Vorbehaltsgbiet „Erholung“* überlagert wird.

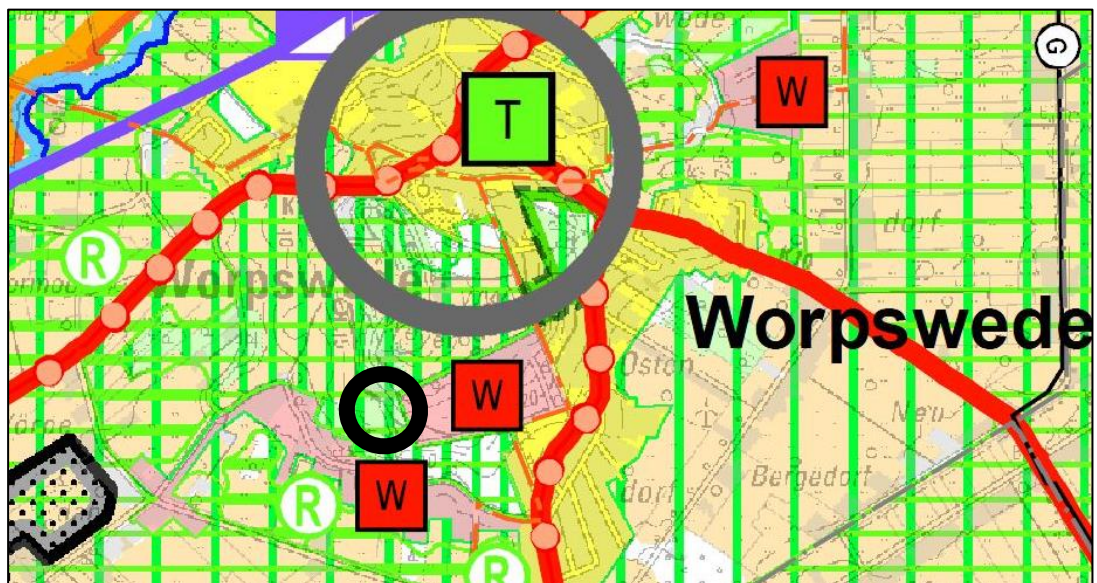


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2011 (räumliche Lage des Plangebietes gekennzeichnet)

Dem Textteil des RROP 2011 sind in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und seine zeichnerischen Darstellungen folgende Ziele (fett gedruckt) und Grundsätze zu entnehmen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1 – 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Sie sollen städtisch bzw. ländlich geprägte Strukturen differenziert berücksichtigen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,

- die Raum- und Mobilitätsansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima und die daraus resultierenden Auswirkungen berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 – 01 **„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuauflagen von Bauleitplänen insbesondere**

- **der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,**
- **der demografische Wandel,**
- **die Interessen künftiger Generationen,**
- **die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und**
- **die ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen.“**

2.3 - 03 **„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. [...]“**

2.3 - 04 **„Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen einschließlich der siedlungsnahen Freiräume sollen erhalten werden. Erhaltenswerte Ortsbilder sollen bewahrt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestandes sollen seiner besonderen Eigenart angepasst werden.“**

⇒ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 96 bzw. der 24. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen mit Pferd“ innerhalb eines Grundstücks geschaffen werden, auf dem aktuell - abgesehen von der Hauptwohnung der Eigentümer - Ferienwohnungen betrieben werden. Angesichts der unmittelbaren Lage direkt angrenzend an einen Standort mit der *Schwerpunktaufgabe* „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ist trotz der Lage im Außenbereich davon auszugehen, dass eben diese Funktion durch die vorliegende Bauleitplanung gestärkt wird. Das Grundstück wird weiterhin genutzt und die Standortattraktivität Worpstedes durch die besondere Wohnnutzungsform „Wohnen mit Pferd“ gleichzeitig gesteigert. Da lediglich der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll, ohne umfangreiche bauliche Erweiterungen zuzulassen, kann die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie kosten- und flächensparend bezeichnet werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die südöstlich gelegenen Flächen, bei denen es sich um Pferdeweiden handelt, als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ festgesetzt und somit weiterhin entsprechend genutzt.

3.5 Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

3.5 – 01 **„Natur und Landschaft im Landkreis Osterholz sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensgrundlage heutiger und zukünftiger Generationen nachhaltig gesichert sind. [...]“**

3.5.2 – 02 **„In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und -fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. [...]“**

⇒ Den vorstehenden Zielen von Natur und Landschaft wird entsprochen, indem erhaltenswerte Strukturen, wie der tatsächlich existierende Waldbestand, die im Bestand vorhandene und entsprechend genutzte Pferdeweide, die erhaltenswerten Einzelbäume und die übrigen Grün- und Gehölzstrukturen im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

Hinsichtlich des *Vorranggebietes „Natur und Landschaft“* ist hervorzuheben, dass es sich um einen bereits langjährig genutzten Standort handelt, sodass weder neue Flächen in Anspruch genommen und versiegelt noch anderweitige gewachsenen Strukturen nachteilig berührt werden. Das Plangebiet liegt zudem nur randlich in dem Vorranggebiet und nimmt nur einen extrem kleinen Teilbereich ein und schließt direkt an ein Wohngebiet an. Die Wohnnutzung (Sonderform) mit der ergänzenden Tierhaltung ist daher als mit dem Vorranggebiet vereinbar anzusehen.

3.7.2 Forstwirtschaft

3.7.2 – 02 **„In den Vorbehaltsgebieten Wald soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden. **Soweit im Ausnahmefall Wald beseitigt werden muss, sind Ersatzaufforstungen vorzunehmen.**“**

3.7.2 – 05 **„Zwischen Waldrändern und Bebauung sowie anderen störenden Nutzungen soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Waldrandes soll gefördert werden.“**

3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.9 – 07 **„In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden.“**

⇒ Bezogen auf das *Vorbehaltsgebiet „Wald“* ist festzustellen, dass sich im Plangebiet ein eher kleinflächiger Bereich als Wald gem. NWaldLG darstellt (vgl. Kap. 8.3 „Belange der Forstwirtschaft / Landschaftsschutzgebiet“) und dieser als Bestandteil des Gartens bzw. des Freiraumes angesehen werden kann. Entsprechend eines am 04.12.2020 geführten Abstimmungstermins wird das im Plangebiet stockende Waldstück, welches sich als Ergänzung der westlich des Plangebietes vorhandenen Waldflächen darstellt, sowie weitere, teilweise direkt an die Waldfläche anschließende Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Laut der raumordnerischen Vorgaben des Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz sollte zwischen Waldrändern und der nächsten Bebauung bestenfalls ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um einen Grundsatz der Raumordnung, das heißt, dass dieser in die Abwägungs- und Ermessensentscheidung einfließen muss. Bereits im Bestand halten die genehmigten baulichen Anlagen nicht den benannten Abstand ein. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung des geforderten Mindestabstandes von 100 m zwischen Waldrand und angrenzender Bebauung im Außenbereich nicht immer möglich ist. Angesichts der unmittelbaren Lage an einem ausgewiesenen *Standort* mit der *Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“* gilt es zwischen dem Ziel einer Ergänzung eines solchen Standortes, dem Schutz des Waldes und dem Aspekt der Gefahrenabwehr abzuwägen. Als Mindestabstand sollte zur Gefahrenabwehr jedoch eine Baumknicklänge zu Grunde gelegt werden.

Im vorliegenden Fall können zwischen *Baugrenze* (im Bereich der Hauptgebäude) und der festgesetzten *Fläche für Wald* lediglich Abstände von maximal 23 m festgestellt werden. Der erforderliche Mindestabstand kann daher nicht eingehalten werden. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, die fast 100 Jahre am vorliegenden Standort vorherrscht, greift insofern der Bestandsschutz, so dass auch ein geringerer Abstand als eine Baumknicklänge vertretbar ist.

Davon abgesehen wurde im Rahmen eines am 04.12.2020 vor Ort geführter Abstimmungstermines der Gemeinde Worpswede mit dem Landkreis Osterholz, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen nicht nur der Waldstatus bzw. der Umfang der Waldflächen gem. NWaldLG besprochen, sondern auch die Abstandssituation abgeklärt.

Ungeachtet dessen hat auch der Grundstückseigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und dafür Sorge zu tragen, den Zustand der Bäume innerhalb des Grundstücks regelmäßig zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, damit im Falle eines Windwurfes kein Gefahropotenzial für Dritte entstehen kann.

Insgesamt bleibt die Bestandssituation weiterhin erhalten und es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes auszugehen. Gleiches gilt für das *Vorbehaltsgebiet „Erholung“*, dessen Funktion am Standort, nicht zuletzt durch die Festsetzung der *privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ und der Fortsetzung der hobbymäßigen Tierhaltung, praktisch unverändert bleibt.

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 und liegt auch nicht in einem „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)“.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses nicht zu erwarten, damit besteht kein Zielkonflikt.

„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 das Plangebiet am Rand Weyerberges liegt und damit sickerfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Vorfluter sind erst südlich, am Fuß des Weyerberges in Form von künstlich angelegten Schiffgräben anzutreffen. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Gewässer zu befürchten.

In der Gesamtheit ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede ist der Großteil des Plangebietes als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Ein schmaler Streifen unmittelbar nördlich des Hauptgebäudes, entlang der hier befindlichen Geltungsbereichsgrenze, sowie eine Fläche im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze sind als *Flächen für Wald* dargestellt.¹

Die Darstellungen der *Flächen für Wald* erstrecken sich entsprechend weiter in nördliche und westliche / südwestliche Richtung außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Die übrigen Bereiche, die an den Geltungsbereich grenzen, stellen sich als *Flächen für die Landwirtschaft* und als *Wohnbauflächen* (im Osten) dar.

Der Weg Am Thiergarten ist als *Fläche für die Landwirtschaft* gekennzeichnet. Kleine Bereiche des Wegs werden als *Flächen für den Wald* dargestellt, was jedoch lediglich auf eine ungenaue Darstellung zurückzuführen ist.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Planzeichen einer *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts* gekennzeichnet. Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten Landschaftsschutzgebietes.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit Stand der 21. Änderung (Plangebiet gekennzeichnet)

1

Ein am 04.12.2020 vor Ort geführter Abstimmungstermin der Gemeinde Worpswede mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osterholz, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat zu dem Ergebnis geführt, dass es sich lediglich bei einem schmalen Streifen im Bereich des Wegs am westlichen Geltungsbereichsrand real um Wald (gem. NWaldLG) handelt.

Die vorgesehenen Festsetzungen zweier *Sondergebiete* (SO1, SO2) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“ sowie einer *Privaten Grünfläche* (Pferdeweide) sind auf der Ebene des Bebauungsplans bisher nicht zulässig, da hier keine entsprechenden Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene vorhanden sind. Daher wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die **24. Änderung des Flächennutzungsplanes** durchgeführt. Im Rahmen der Änderung sollen die Flächen östlich des Weges Am Thiergarten und die hier vorhandenen Waldflächen als *Sonderbaufläche* „Wohnen mit Pferd“ (SO „Wohnen mit Pferd“ / 0,69 ha) und die südöstlichen Bereiche als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ (0,33 ha) dargestellt werden. Die erforderliche Vereinbarkeit zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird damit sichergestellt.

Die beabsichtigten Nutzungen für die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen werden aufgrund der langjährigen Nutzung als Gastronomiestandort bzw. der Ferienwohnungsnutzung als mit dem Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebiets „Worpswede“ vereinbar gesehen. Ungeachtet dessen bedarf es eines formalen Verfahrens zu Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet, ein entsprechendes Verfahren wurde eingeleitet.



Abb. 4: Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell wird das vorliegende Plangebiet durch keinen rechtsgültigen Bebauungsplan beregelt. An die östliche Geltungsbereichsgrenze schließt jedoch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung, an. Dieser setzt im gesamten Plangebiet *Reine Wohngebiete* (WR) mit einer *Geschossflächenzahl* von 0,2 und einer *Grundflächenzahl* von 0,15 fest. Im gesamten Geltungsbereich dieser 1. Änderung sind nur *Einzelhäuser* zulässig. Die *Zahl der Vollgeschosse* ist auf I festgesetzt. Die zulässige *Größe der Baugrundstücke* beträgt mindestens 1.600 m².

Zwischen dem vorliegenden Plangebiet und den östlich angrenzenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung, verläuft der ca. 3 m breite Karl-Arste-Weg, der in dem geltenden Bebauungsplan Nr. 7 als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* „Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist und eine Verbindung zwischen der Straße Auf der Heidwende und dem Heinrich-Vogeler-Weg, welche beide als *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt sind, schafft.

Weitere verbindliche Regelungen betreffen *Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden, festgesetzte Sichtfelder und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.*



Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung

Zum in Rede stehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 existieren ferner eine 2. sowie eine 3. Änderung. Allerdings beziehen sich diese Änderungen auf einzelne Baugrundstücke, die in größerer Entfernung zum vorliegenden Geltungsbereich liegen und für den Bebauungsplan Nr. 96 „AmThiergarten“ daher nicht relevant sind.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im südlichen Teil der Ortschaft Worpsswede, nördlich der Straße Hinterm Berg und wird begrenzt durch die Wege Karl-Arste-Weg im Osten und Am Thiergarten im Westen, welcher teilweise zum Geltungsbereich gehört und über den das Plangebiet erschlossen wird. Der Weg Am Thiergarten schließt außerhalb des Geltungsbereiches im Süden an die Straße Hinterm Berg an und ermöglicht Fußgängern und Radfahrern im Bestand (als Wanderweg) eine Überwegung des Weyerberges. Er verläuft innerhalb von Waldflächen und ist zweckmäßigerweise als einspurige Schotterfläche ausgelegt.

Da am vorliegenden Standort in der Vergangenheit ein Hotel mit Gastronomie (Pension Haus Niedersachsen) ansässig war, das nach seiner Betriebsaufgabe Ferienwohnungen vermietet hat, handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit zwei zentral innerhalb des Grundstücks gelegenen Hauptgebäuden. Hinzu kommen umliegende Nebenanlagen, befestigte Wege sowie Plätze. Die Bereiche südwestlich der bestehenden Gebäude sind geprägt von mehreren einzeln stehenden Bäumen (überwiegend Eichen) und daran anschließenden Strauch- und Gehölzstrukturen. Die gehölzfreien Flächen in diesem Bereich sind durch Schotterflächen geprägt, die im Bestand als Hof-, Fahr- und Stellflächen genutzt werden.

Aus östlicher Richtung lässt sich das Plangebiet fußläufig erreichen. Vom Karl-Arste-Weg führt ein „Trampelpfad“ in Richtung der beiden Hauptgebäude. Dieser Weg ist jedoch dem Eigentümer vorbehalten, nicht geschottert und nicht zur allgemeinen Erschließung vorgesehen.

Unmittelbar südlich dieses privaten Erschließungsweges befindet sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hecke, sodass das Plangebiet in diesem Bereich eingegrünt ist. Südlich, am südlich gelegenen Hauptgebäude, befindet sich eine Stallanlage, in der zur Zeit sechs Pferde gehalten werden. Wiederum südlich hiervon erstreckt sich ein bereits vorhandener umzäunter Reit- / Auslaufplatz. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich außerdem ein ebenfalls mit Sand / Kies ausgelegter Reitplatz sowie ein Round-Pen. Diese Anlagen werden teilweise durch einen begrünten Erdwall, der sich im nordöstlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenzen befindet, eingefasst.

Während in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere südlich / südwestlich, westlich und nördlich / nordöstlich des Geltungsbereiches, umfangreiche Gehölzbestände (Waldflächen) des Landschaftsschutzgebietes das Landschaftsbild dominieren, erstrecken sich im Südosten - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes (bis zum Karl-Arste-Weg) - intensiv genutzte Grünlandflächen (Pferdeweiden). Östlich des Karl-Arste-Weges sind wohnbaulich genutzte Flächen (des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung), welche durch Einzelhäuser mit größeren gehölzreichen Gartenflächen geprägt sind, vorhanden.

Hinsichtlich der Topografie gestaltet sich die Geländeoberfläche des Geltungsbereiches sehr unterschiedlich. Zwischen dem westlichsten (ca. 19 m ü. NHN) und dem östlichsten Bereich des Plangebietes (ca. 30 m ü. NHN) gibt es deutliche Höhenunterschiede von etwa elf Metern. Und auch von Nord nach Süd (den Weg Am Thiergarten ausgenommen) nimmt das Gelände um etwa zehn Meter ab, sodass das Plangebiet insgesamt eine sehr bewegte Oberfläche mit vielen Böschungen aufweist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Das bereits im Jahr 1925 als „Kaffeehaus Niedersachsen“ gegründete und als Gaststätte mit Pensionszimmern (mit neun Betten) betriebene Hauptgebäude wurde mit den Jahren an die sich ändernden Bedingungen angepasst und im Laufe der Zeit daher mehrfach um- sowie ausgebaut. Zunächst wurde der Pensionsbetrieb aufgrund sinkender Nachfrage zurück gefahren und der Gaststättenbetrieb erweitert. Mit der wiederum steigenden Nachfrage nach Ferienwohnungen in Worpswede wurden die Gaststättenräume im Jahr 2010 zunächst zu vier Ferienwohnungen und einem Pensionszimmer ausgebaut und im Dachgeschoss anschließend eine weitere Ferienwohnung eingerichtet. Wenige Jahre später wurde das bestehende Scheunengebäude um- und ausgebaut und drei weitere Ferienwohnungen geschaffen.

Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist nun die Tatsache, dass die Vermietung von Ferienwohnungen aufgegeben und das in Rede stehende Grundstück zum dauerhaften Wohnen genutzt werden soll. Insgesamt sollen acht Mietwohnungen aus den bestehenden Ferienwohnungen entstehen. Mit der bereits vorhandenen Hauptwohnung der Eigentümer sollen insgesamt neun Wohnungen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich zugelassen werden. Die Genehmigung zur Umwandlung der vier Ferienwohnungen im nördlich gelegenen Gebäude (im SO 1) zu vier Mietwohnungen liegt dem Eigentümer bereits seit Januar 2020 vom Landkreis Osterholz vor. (Mit der Hauptwohnung der Eigentümer sind damit aktuell insgesamt fünf Wohnungen zulässig.) Da die Nutzungsänderung der weiteren vier Ferienwohnungen des südlich gelegenen Gebäudes (im SO 2) angesichts der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, bedarfs es der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Pferdehaltung, die sich auf dem Grundstück ebenfalls bereits manifestiert hat, soll erhalten bleiben. Insofern ist im Zuge der Bauleitplanung ein Nebeneinander von Wohnen und Pferd beabsichtigt. Dabei ist hervorzuheben, dass die Nachfrage nach Sonderwohnformen, die das Wohnen mit Pferdehaltung kombinieren, gestiegen ist und im Gemeindegebiet kaum ein entsprechendes Angebot (Mietwohnungen mit Pferdehaltung) vorhanden ist. Lediglich durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen kann aktuell Wohnen mit Pferdehaltung realisiert werden, was dann aber in der Regel große Wohnflächen zur Folge hat. Der Nachfrage nach kleineren

Wohnflächen, unter anderem auch für Singles, und der Unterbringung des eigenen Pferdes direkt am Wohnort soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ entsprochen werden.

Wie bereits ausgeführt ist diese spezifische Wohnnutzung aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, weshalb nur ein entsprechendes Bauleitplanverfahren deren Zulässigkeit begründen kann. Da es sich um einen bereits bebauten Standort handelt, auf dem auch in der Vergangenheit bereits Pferdehaltung betrieben wurde, hat die Gemeinde Worpswede großes Interesse daran, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen und den Standort mit der geplanten Sondernutzung „Wohnen mit Pferd“ zu sichern. Um potentiell entstehende Konflikte zwischen dem geplanten *Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“* und den angrenzend vorhandenen Nutzungen auszuschließen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ auf den Bestand ausgerichtet und keine zusätzliche Bebauung mit neuen Hauptgebäuden innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der verbindlichen Bauleitplanung widersprechen, die Vereinbarkeit jedoch gewährleistet sein muss, bedarf es neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Demzufolge wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Allerdings werden mit der vorliegenden Planung, gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Waldflächen in Anspruch genommen, sodass sich mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden muss. Hinsichtlich der *Fläche für die Landwirtschaft* ist hervorzuheben, dass es sich überwiegend um Flächen handelt, die schon seit vielen Jahren einer anderweitigen Nutzung (Bebauung und hobbymäßige Tierhaltung) unterliegen und durch zahlreiche Gehölze geprägt sind. Bei den südöstlich gelegenen Flächen handelt es sich um Pferdeweiden, die auch weiterhin als solche genutzt und daher entsprechend als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ festgesetzt werden.

Und auch bezogen auf die *Flächen für Wald* handelt es sich in der Realität nur um einen kleinen Bereich entlang des Weges Am Thiergarten, der sich tatsächlich als Wald (gem. NWaldLG) darstellt (vgl. Kapitel 7.6 „Fläche für Wald“). Diese Fläche wird mit der entsprechenden Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan abgesichert. Bei der im Norden dargestellten Flächen handelt es sich dagegen um den Übergangsbereich zwischen Biergarten und Waldfläche, was der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes geschuldet ist. Insofern sind in der Gesamtheit keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft und die Belange der Forstwirtschaft zu konstatieren.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* werden im Plangebiet zwei *Sonstige Sondergebiete* (SO1, SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Wohnen mit Pferd*“ festgesetzt.

Für Sondergebiete sind die zulässigen Nutzungen differenziert über textliche Festsetzungen zu regeln. Dementsprechend wird für das *Sondergebiet* bestimmt, dass dieses „*dem Wohnen mit Pferdehaltung, der Unterbringung von Anlagen zur Haltung von Pferden und artverwandten Tieren (Ponys, Esel etc.) sowie der Unterbringung von Räumen i. S. d. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben*“ dient. Um alle der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen abzusichern sowie planungsrechtlich vorzubereiten, werden die einzelnen Nutzungen und Anlagen konkret über die textlichen Festsetzungen definiert. Insgesamt bleibt die vormalige Nutzung (Ferienwohnen und Pferdehaltung) praktisch weiterhin als Dauerwohnen erhalten.

Da die vorliegende Sondernutzung „*Wohnen mit Pferd*“ mit der Nutzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vergleichbar ist bzw. teilweise gleichgestellt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen *Räume i. S. d. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben*, zugelassen. Somit ist die vorliegende Planung auch mit der Umgebung bzw. der östlich angrenzenden Wohnbebauung vereinbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts differenzierter Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* erfolgt eine Gliederung in die *Sondergebiete* SO 1 und SO 2.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsfall durch die *Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse*, die *Höhe baulicher Anlagen* und die *maximal zulässige Grundfläche* bestimmt.

Die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes sowie an der nächstgelegenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung, und wird folglich auf maximal **ein Vollgeschoss** festgesetzt. Da diese Vorgabe allein nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird zusätzlich die maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** bestimmt.

Diese orientiert sich ebenfalls an den Bestandsgebäuden und unterscheidet sich somit in den festgesetzten Sondergebieten. Im SO 1 wird eine maximale Höhe von 8,5 m festgesetzt, im SO 2 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von bis zu 9,0 m zulässig. Damit soll dem baulichen Bestand, aber auch der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden, weshalb keine höheren Anlagen zugelassen werden. Allerdings können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, um unnötige Härten zu vermeiden. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (24,48 m ü. NHN) zwischen den beiden bestehenden Hauptgebäuden.

Die **maximal zulässige Grundfläche** für die baulichen Hauptanlagen wird mit 2.650 m² festgesetzt und entspricht nahezu den gesamten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Berücksichtigung von Erschließungsflächen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist über eine textliche Festsetzung geregelt, dass eine Überschreitung um bis zu 2.400 m² durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig ist. Somit wird ein Entwicklungsrahmen geschaffen, der lediglich geringfügig über das derzeit geplante Nutzungskonzept hinausgeht.

7.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten haben und Längen bis zu 50 m zulässig sind. Gleichzeitig werden die Gebäudelängen im vorliegenden Planungsfall „automatisch“ durch die festgesetzten *Baugrenzen* und damit durch die *überbaubaren Grundstücksflächen* begrenzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die Festsetzung dieser Baugrenzen erfolgt weitgehend unter der Zielsetzung, die bestehende Bebauungsstruktur und den Großbaumbestand zu erhalten bzw. nur geringfügige Erweiterungspotentiale anzubieten. Demzufolge orientieren sich die Baugrenzen an den bestehenden Gebäudegrenzen und lassen lediglich in den südlichen Bereichen der beiden Hauptgebäude eine begrenzte Entwicklung zu. In den übrigen Bereichen wird zwischen Gebäude und Baugrenze durchgängig ein Abstand von 1,0 m festgesetzt, sodass auch hier nur ein geringfügiger „Spielraum“ für mögliche Entwicklungen geschaffen wird.

Da die beiden Hauptgebäude durch Außenanlagen (Treppenstufen, Rampen etc.) miteinander verbunden sind, wird in diesem Bereich eine zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzt, welche die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 verbindet.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich auch bei Paddocks, dem Reitplatz, dem Roundpen, und dem Longier-/ Auslaufplatz um bauliche Hauptanlagen handelt, sind großflächige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um diese Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Um gegenüber den Bereichen, in denen Hochbauten errichtet werden sollen, eine Differenzierung zu erzielen, wurden überbaubare Grundstücksflächen mit einem Raster gekennzeichnet, in denen hochbauliche Anlagen nicht zulässig sind. Ausgenommen wurden allerdings Tierfutteranlagen, Festmistlagerstätte, Offenställe und sonstige Unterstände, deren Grundflächen jeweils maximal 30 m² betragen dürfen, sowie eine Führanlage.

Weiterhin wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, da dort bereits entsprechende Anlagen stehen.

7.4 Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in dem Sondergebiet SO 1 jeweils auf fünf Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 5 Wohnungen zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in dem Sondergebiet SO 2 jeweils auf vier Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.

In der Summe können innerhalb des Plangebietes damit maximal 9 Wohneinheiten entwickelt werden. Die Festsetzung ist somit auf den aktuellen Bestand ausgerichtet, sodass keine zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich ermöglicht werden.

7.5 Grünordnung / Private Grünfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan werden innerhalb der *Sondergebiete* SO 1 und SO 2 insgesamt 23 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und geregelt, dass diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen durch artgleiche Nachpflanzungen (unter Einhaltung bestimmter Mindestpflanzqualitäten) an ungefähr gleichem Standort durch den Eigentümer zu ersetzen sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Stieleichen, die das Ortsbild zum einen entscheidend prägen und darüber hinaus als heimische Baumart eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere besitzen.

Darüber hinaus werden zur Erhaltung des Ortsbildes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im zentralen westlichen Bereich des Plangebietes die bestehenden Strauch- und Gehölzstrukturen als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

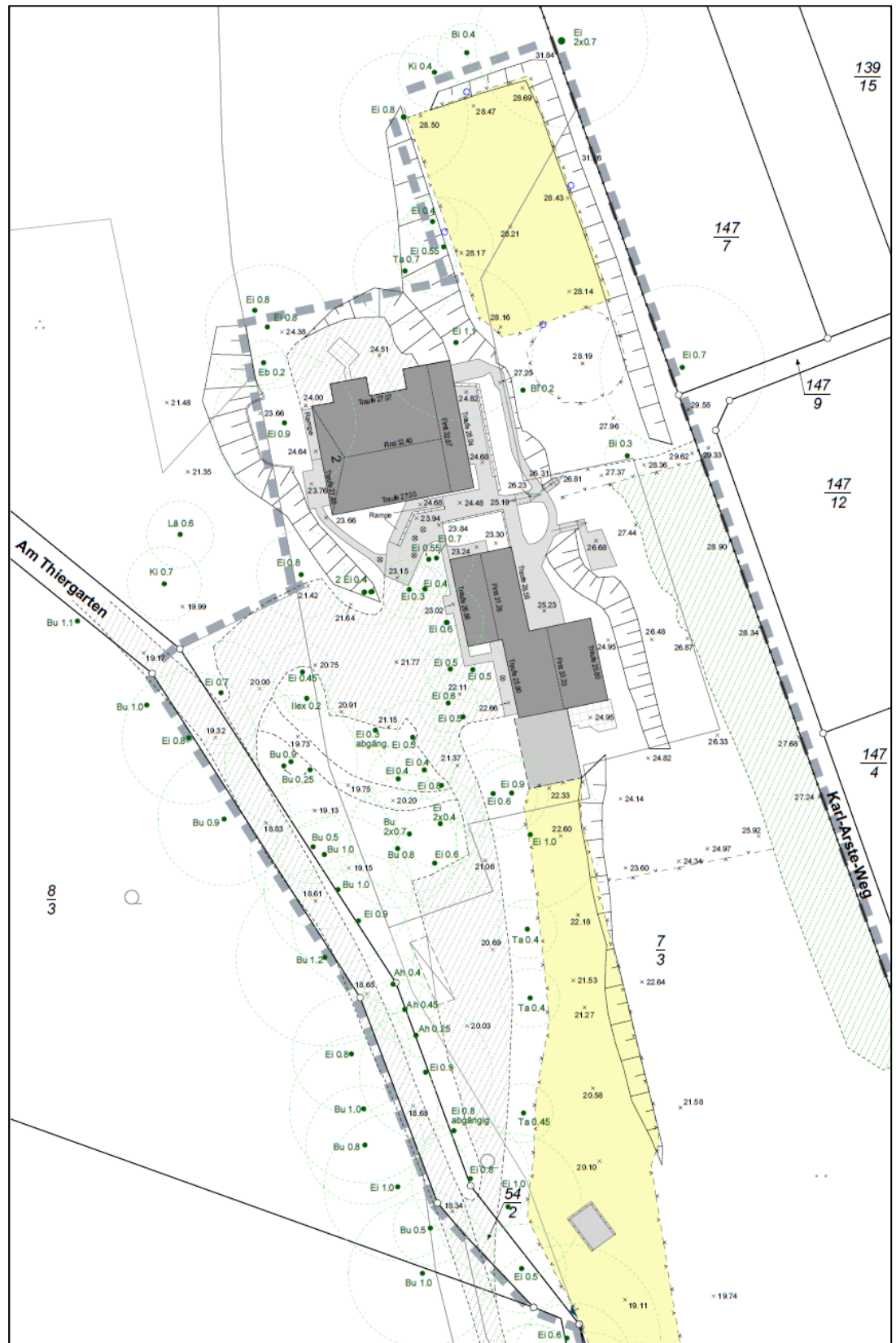


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bestandsplan (Vermessungsbüro Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck)

Dabei handelt es sich bei der Fläche unmittelbar westlich der gesondert gekennzeichneten Fläche des SO 2 um eine Ausgleichsmaßnahme, die mit der Baugenehmigung für die „Erweiterung und Umbau eines Wohn-/ Scheunengebäudes (Einbau von drei Ferienwohnungen)“ aus dem Jahr 2010 (Aktenzeichne: 63-4-10) einherging. Die vorhandene Reihenbepflanzung sollte seinerzeit durch heimische Gehölze aufgefüllt werden, da einige der hier stockenden Nadelgehölze beschädigt / verkümmert waren und entfernt werden sollten.

Bei der *Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang den jeweiligen Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt wird, handelt es sich um einen bestehenden Erdwall, welcher angelegt wurde, damit das Oberflächenwasser von den nordöstlich angrenzenden Flächen nicht ins Plangebiet gelangt. Da dieser bepflanzt ist und für eine Eingrünung sorgt, soll die entsprechende Fläche ebenfalls erhalten werden.

Für den dauerhaften Erhalt der *Flächen mit Bindungen* wird verbindlich geregelt, dass Gehölzabgänge durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen sind. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dabei nach dem anerkannten Stand der Technik zulässig, um einzelne Gehölze oder Teile davon, sofern sie sich negativ auf die geplante Sondernutzung oder die Waldfläche auswirken, auch herausnehmen / entfernen zu können.

In Ergänzung dazu werden die Bereiche, die als Pferdeweide genutzt werden, entsprechend als *Private Grünfläche (Pferdeweide)* festgesetzt und deren Nutzung somit planungsrechtlich gesichert.

7.6 Fläche für Wald

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar östlich entlang des Weges Am Thiergarten, wird entsprechend den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine 5 m breite *Fläche für Wald* festgesetzt. Diese ist im Kontext mit den sich westlich des Geltungsbereiches anschließenden Waldflächen zu sehen.

Obleich der geltende Flächennutzungsplan eine größere *Fläche für Wald* darstellt als im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt wird und sich dieselbe Darstellung stellenweise auch im nördlichen Teil des Geltungsbereichsgrenze wiederfindet, hat ein am 04.12.2020 vor Ort geführter Abstimmungstermin der Gemeinde Worpswede mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osterholz, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu dem Ergebnis geführt, dass es sich lediglich bei einem schmalen Streifen im Bereich des Weges am westlichen Geltungsbereichsrand real um Wald (gem. NWaldLG) handelt. Dieser in Rede stehende Bereich bildet die „Waldkante“ des sich westlich des Weges Am Thiergarten erstreckenden Waldes. Die restlichen Gehölze stellen sich als Hofgehölze dar, mit denen entsprechend umgegangen wird. Demzufolge bedarf es im vorliegenden Planungsfall keiner formell durchzuführenden Waldumwandlung.

7.7 Fläche für die Landwirtschaft / mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden Flächen festgesetzt, die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* (GFL) zu belegen sind.

Durch die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* zu belastende Fläche, welche der Gemeinde gehört, wird abgesehen von den Anliegern auch der Eigentümer, die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) und die Öffentlichkeit begünstigt, um - sofern erforderlich - die Erreichbarkeit der Sondergebiete zu gewährleisten oder das Plangebiet in nördliche Richtung zu queren. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt und behält damit praktisch ihre vormalige Nutzung.

7.8 Flächenübersicht

Sondergebiete „Wohnen mit Pferd“	5.820 m ²
dav. SO 1	2.178 m ²
SO 2	3.642 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung...	1.428 m ²
Private Grünfläche (Pferdeweide)	2.697 m ²
Flächen für Wald	285 m ²
Flächen für die Landwirtschaft / GFL	1.436 m ²
Geltungsbereich	11.667 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes werden im vorliegenden Bebauungsplan zum einen die erhaltenswerten Einzelbäume zum Erhalt und zum anderen vier *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Damit werden die wertvollen Grün- und Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung aufgrund der getroffenen Festsetzungen für zwei der elf betrachteten Schutzgüter erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Erheblich betroffen sind die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* auf insgesamt 2.717 m², wodurch ein Kompensationsbedarf von **1.359 m²** entsteht.

Es sind somit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die im nächsten Verfahrensschritt konkret benannt werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Nichtsdestotrotz wird parallel zum Verfahren der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ zu prüfen sein, ob aufgrund der beabsichtigten Nutzungen für die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Osterholz förmlich zu beantragen ist oder eine Vereinbarkeit gesehen wird.

8.2 Belange der Landwirtschaft

Ogleich große Teile des vorliegenden Planbereiches im Flächennutzungsplan als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt sind, werden die landwirtschaftlichen Belange durch den Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ nicht negativ berührt, da die Flächen weder landwirtschaftlich genutzt werden noch aufgrund der vielen vorhandenen Gehölze entsprechend nutzbar sind. Ein Großteil der Flächen wird zudem seit vielen Jahren baulich genutzt. Bei den südöstlich gelegenen Flächen handelt es sich im Bestand um Pferdeweiden, die als solche weiterhin erhalten bleiben und daher entsprechend als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ festgesetzt werden, sodass insgesamt keine tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Auch der Weg Am Thiergarten, der als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt wird und mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* zu belegen ist, erfährt im Hinblick auf die Bestandssituation keine Nutzungsänderung.

Damit werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.

8.3 **Belange der Forstwirtschaft**

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt, da es sich einerseits prinzipiell um eine bestehende Situation handelt, die auf demselben Grundstück und im gleichen Ausmaß fortgeführt wird. Zudem fand am 04. Dezember 2020 ein vor Ort durchgeführter Abstimmungstermin mit dem Landkreis Osterholz als Untere Waldbehörde, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen statt. Dieses hat zu dem Ergebnis geführt, dass es sich lediglich bei einem schmalen Streifen im Bereich des Weges am westlichen Geltungsbereichsrand um Wald gem. NWaldLG handelt. Die übrigen Gehölze wurden dagegen als Hofgehölze eingestuft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dieses Ergebnis verbindlich umgesetzt.

Bei dem im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Teil der nördlich angrenzenden Fläche für Wald handelt es sich um eine „Parzellenunschärfe“, da hier ein direkter Übergang in den vormaligen Biergarten mit seinem Baumbestand besteht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft sind damit nicht zu erwarten.

8.4 **Verkehr**

Das Plangebiet verfügt über eine bestehende Erschließung (Am Thiergarten), die als einspuriger Schotterweg von der südlich gelegenen öffentlichen Straße Hinterm Berg abzweigt und im westlichen Plangebietsbereich teilweise Bestandteil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 96 ist. Es handelt sich dabei um eine Zuwegung, die über mehrere private Nachbargrundstücke führt, jedoch von der Allgemeinheit genutzt wird. So wird der Weg Am Thiergarten nicht nur von den Anliegern und den Besuchern des Grundstücks genutzt, sondern auch von Spaziergängern, die zum Beispiel zum Weyerberg möchten.

Werden die Verkehre, die durch die Vermietung der Ferienwohnungen entstanden sind, den Verkehren der vorliegenden Sondernutzung „Wohnen mit Pferd“ gegenüber gestellt, kann im Resultat von einem vergleichbaren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Da durch die vorliegende Planung keine erhebliche bauliche Erweiterung zulässig ist und damit praktisch der Bestand abgesichert wird, zudem in der Vergangenheit über den in Rede stehenden Schotterweg (Am Thiergarten) sowohl die Verkehre der Eigentümer und auch aus dem Vermietungsbetrieb sowie die Verkehre der Besucher (Spaziergänger) aufgenommen werden konnten, ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass die Abwicklung der zukünftigen Anwohnerverkehre auch in Zukunft über die bestehen bleibende Zuwegung möglich sein wird. Es wird lediglich angenommen, dass die Verkehre der zukünftigen Anwohner hauptsächlich auf die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden fallen werden, wohingegen sie sich in der Vergangenheit über den gesamten Tag verteilen.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

8.5 **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 m² 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:

- Absicherung einer Bestandsituation mit nur moderaten Erweiterungsmöglichkeiten. Dementsprechend ist die zulässige Grundfläche für Versiegelungen stark auf die Bestandssituation abgestellt und unterschreitet bezogen auf die Größe des festgesetzten Sondergebietes sogar den Orientierungswert von 0,4 für *Allgemeine Wohngebiete* gem. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit verbleiben ausreichende Freiflächen, um das Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zu versickern. Dadurch werden sowohl Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes vermieden als auch Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert.
- Sowohl der Wald, als auch Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt und können damit dauerhaft zur Sauerstoffproduktion sowie temperatenausgleichend durch ihre Verdunstungsleistung wirksam werden.
- Auch im Bebauungsplan festgesetzten Anbindung des Sondergebietes an die Straße Hinterm Berg ist auf die Bestandssituation abgestellt und führt zu keinen weiteren Versiegelungen.

Bezogen auf klimatische Belange ist durch die vorliegenden Planung daher mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

8.6 Wasserwirtschaft

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich, im Vergleich zur aktuellen Situation, keine nennenswerten Änderungen bezüglich des Versiegelungsgrades und damit der

Entwässerung. Beide Gebäude sowie die sie umgebenden befestigten Flächen sind im Bestand bereits vorhanden und können mithilfe des Bebauungsplanes lediglich moderat erweitert werden.

Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft zu erwarten.

8.7 **Ver- und Entsorgung**

Da innerhalb des Plangebietes bereits seit vielen Jahren unter anderem Ferienwohnungen angeboten wurden, ist der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Löschwasserversorgung bereits im Bestand sichergestellt. Auch können Müllfahrzeuge sowie die Feuerwehr weiterhin ins Plangebiet gelangen und haben die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereiches zu wenden.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht gesehen.

9. **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes der Ortschaft Worpswede in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

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.

Altlasten

Hinweise auf Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Bodendenkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als Untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Kampfmittel

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

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.

Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 "Worpswede"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 13 "Worpswede". Auf die sich daraus ergebenden Auflagen (vgl. Landschaftsschutzgebietsverordnung) wird hingewiesen.

Ergänzende Hinweise

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

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

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

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Worpswede im Landkreis Osterholz.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“ befindet sich im Südwesten der Ortschaft Worpswede östlich des dort verlaufenden Wegs Am Thiergarten und nimmt eine Fläche von **ca. 11.667 m²** ein. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“ soll die Nutzung der bereits im Bestand befindlichen Gebäude als dauerhaft genutzte Wohnungen ermöglicht werden. Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich, da bisher für Teilbereiche des Gebiets lediglich die Nutzung für Ferienwohnungen zulässig ist und der Eigentümer die Nutzung des Plangebiets ausschließlich für Wohnzwecke anstrebt. Hierfür werden auf der Ebene des Bebauungsplans zwei *Sondergebiete* (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „*Wohnen mit Pferd*“ festgesetzt, in denen jeweils maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Das *Sondergebiet SO 1* nimmt eine Fläche von 2.178 m² und das *Sondergebiet SO 2* eine Fläche von 3.642 m² ein. In beiden *Sondergebieten* darf eine Bauung nur in offener Bauweise erfolgen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im *Sondergebiet SO 1* 8,5 m und im *Sondergebiet SO 2* 9,0 m. Im Süden des Plangebiets wird darüber hinaus eine *Private Grünfläche (Pferdeweide)* festgesetzt, welche eine Fläche von ca. 2.697 m² beansprucht. Des Weiteren umfasst der Bebauungsplan die Festsetzung einer *Fläche für die Landwirtschaft, die zugleich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* belastet ist (1.436 m²), einer *Fläche für Wald* (285 m²), drei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (433 m² + 691 m² + 305 m² = 1.428 m²) sowie zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume. Eine Übersicht der Flächengrößen zu den einzelnen Festsetzungen befindet sich in **Kap. 7.8 Flächenübersicht**.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 erfordert eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans, welche durch die 24. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Worpswede im Parallelverfahren erfolgt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden *Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald* sowie Teilbereiche eines *Landschaftsschutzgebiets* zukünftig als *Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“* und *Private Grünfläche (Pferdeweide)* dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 96 erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,17 ha und ist somit größer als der Änderungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung von ca. 1,02 ha. Der vorliegende Umweltbericht wurde für den Bebauungsplan Nr. 96 erstellt.

Die städtebaulichen Voraussetzungen und differenzierte Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Ausgleichsflächen für Baugenehmigungen (Nutzung als Ferienwohnung und Bau einer Mistplatte). Diese Kompensationsflächen müssen entsprechend ihrer Festsetzung auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 96 dauerhaft erhalten bleiben. Dabei handelt es sich um eine Anpflanzung entlang der östlichen Grenze des Plangebiets und um die Pflanzung von Gehölzen in der Nähe des Pferdestalls.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen² dargelegt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts werden insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB genannten Schutzgüter vor und nach der Umsetzung der Planung bewertet. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt unter der Zuhilfenahme des Breuer-Modells (2006), wodurch auch die Ziele und Umweltbelange des Umweltschutzes ausreichend Berücksichtigung finden.

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

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich ein <i>wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung (Kategorie A)</i> . Wald bildet hierbei das Hauptbiotop. Bei dem wichtigen Bereich handelt es sich um einen <i>Buchenbestand am Niedersachsenstein (Code-Nr. 8/16)</i> .
Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Das Plangebiet liegt innerhalb des <i>Naturraum 8 (Worpsweder Moore)</i> und innerhalb der naturräumlichen Untereinheit des <i>Weyerbergs (8.4)</i> . Die Qualität des Landschaftsbildes wird als <i>sehr hoch (wichtiger Bereich der Kategorie A)</i> eingestuft. Eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten</i> ist gegeben. Die angrenzenden Bereiche sind dem <i>Naturraum 8 (Worpsweder Moore)</i> zugehörig. Ebenso wie das Plangebiet befinden sich seine angrenzenden Bereiche innerhalb der naturräumlichen Untereinheit des <i>Weyerbergs</i> . Auch hier wird die Qualität des Landschaftsbildes als <i>sehr hoch (wichtiger Bereich der Kategorie A)</i> eingestuft. Eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten</i> ist für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gegeben.
Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche	Sowohl das Plangebiet als auch seine angrenzenden Bereiche werden als <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt.
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen. Westlich grenzt an das Plangebiet ein <i>wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften über 3 ha</i> an. Zudem befindet sich dort ein <i>schutzwürdiger Bereich gemäß der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen</i> unter 3 ha.

10.1.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Worpswede wurde bis zum heutigen Zeitpunkt (September 2023) nicht erarbeitet. Ein im Jahr 1995 erstellter Teillandschaftsplan deckt das Plangebiet nicht ab. Daher können bezüglich eines Landschaftsplans keine Aussagen getroffen werden.

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Worpswede (LSG OHZ 013)*, das seit dem 22.01.1980 rechtskräftig ist. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von 1.917 ha (Stand 17.11.2009), wovon sich etwa 11.667 m² innerhalb des Plangebiets befinden. Die zum Landschaftsschutzgebiet gehörenden Flächen im Plangebiet umfassen Wald-, Garten- und Freiflächen sowie bereits bebaute Bereiche und Einzelbäume.

Das Landschaftsschutzgebiet *Worpswede* wird insgesamt als unverbautes, überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet innerhalb der Hammeniederung und dem Weyerberg beschrieben. In der Ortschaft Worpswede sowie randlich davon ist die Landschaft zum Teil stark durch Gehölze und kleine Waldbestände gegliedert. Naturnahe Landschaftselemente im Schutzgebiet sind die Buchen-, Birken- und Eichen-Birkenwälder sowie Sandtrockenrasen

² Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

und Heidereste auf dem Weyerberg, die teilweise verbuschten und stark entwässerten Hochmoorreste und kleinere Flächen mit Feuchtgrünland. Des Weiteren ist die Hammeniederung aufgrund der ausgedehnten Grünlandflächen von Bedeutung für Wiesenvögel.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes wird im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 96 zu prüfen sein, ob aufgrund der beabsichtigten Nutzung als dauerhafter Wohnstandort mit Pferdehaltung sowie den innerhalb des Plangebiets gelegenen Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen und sonstigen Bepflanzungen eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Osterholz förmlich zu beantragen ist oder eine Vereinbarkeit gesehen wird.

Darüber hinaus unterliegt ein Teil der Bäume im Plangebiet der **Baumschutzsatzung für die Ortschaft Worswede** (Satzungsbeschluss vom 16.10.1997). Damit sind diese Bäume als Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG geschützt.

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 96 ist zudem ein Individuum der Europäischen Stechpalme (*Ilex aquifolium*) vorhanden, welche eine entspr. § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV eine besonders geschützte Art darstellt.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Änderungsbereich nicht.

10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher, weil bereits langjährig genutzter Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

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

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im September 2020 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, O., 2020) angewandt. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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

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

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

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

Bewertung

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

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

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

Tab. 2: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert. Zudem wird ihnen eine Wertstufe (WS) zugewiesen.

a) Menschen

Das Plangebiet besitzt als Wohn- und Lebensstätte eine Bedeutung für den Menschen. Der nördlich und westlich des Plangebiets vorhandene Wald und der innerhalb des Plangebiets stockende Baumbestand kommen des Weiteren der Erholungsnutzung zu Gute und tragen damit zur menschlichen Gesundheit bei. Im Plangebiet selbst wird Pferdehaltung betrieben, was ebenfalls der Erholungswirkung zuträglich ist. Der Baumbestand und die Pferdehaltung tragen darüber hinaus als ortsprägende, markante Strukturen zur Entstehung eines Heimatgefühls bei.

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

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

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

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

⇒ Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit, seiner Erholungswirkung auf den Menschen sowie als Einheit im Sinne von Heimat, kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Mensch* zu.

b) Fläche

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 96 nimmt eine Fläche von insgesamt 11.667 m² ein. Es weist bereits Versiegelungen durch Wohngebäude (Wohnhäuser, Ferienwohnungen), ein Stallgebäude, einen Unterstand sowie Verkehrsflächen (verkehrlich genutzte Wege, Gehwege, Stellplätze) auf.

Im Norden des Plangebiets befinden sich zudem ein Reitplatz und ein Roundpen. Aufgrund der starken Beanspruchung der Bodenoberfläche neigen solche Bereiche zur Verdichtung, jedoch steht im Plangebiet der stark sandhaltige Bodentyp Pseudogley-Podsol an, wodurch kaum übermäßige Verdichtungen entstehen können. Die zum Zwecke der Pferdehaltung genutzten Bereiche des Reitplatzes und des Roundpens sind durch ihre Nutzungsart stark anthropogen überprägt worden, wodurch ihnen lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts *Fläche* zukommt.

⇒ Die bereits versiegelten oder als Reitplatz bzw. Roundpen genutzten Bereiche des Plangebiets weisen eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Fläche* auf.

⇒ Den unversiegelten Bereichen kommt, mit Ausnahme des Reitplatzes und Roundpens, eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte am 23. September 2020.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2022) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Das Plangebiet liegt nahe eines Waldgebietes. Es weist bereits Bebauungen durch ein Wohngebäude im Norden und Gebäude welche als Ferienwohnungen genutzt werden im zentralen Plangebiet auf. Südlich schließt sich an die Gebäude ein Tierunterstand / Stall an. Etwas weiter südlich befindet sich innerhalb des dort befindlichen Waldbestands ein weiterer Unterstand. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird durch einen gut entwickelten Eichenmischwald geprägt, wohingegen die Bereiche im Osten des Plangebiets stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen aufweisen. Im Norden befindet sich zudem ein Reitplatz und ein Roundpen, welche durch deren Nutzung eine starke Schädigungen der Bodenoberfläche aufweisen. Diese beiden Bereiche sind trotz anthropogener Nutzung unversiegelt.

Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)

Das Plangebiet liegt nahe eines größeren Waldbestandes. Durch den Wald verläuft der Weg Am Thiergarten. Ein Teil des Wegs befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“. Östlich des im Plangebiet liegenden Teils des Wegs Am Thiergarten sind die Biotoptypen *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)* sowie im Norden eine *Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)* und ein *Parkplatz (OVP)* vorhanden.

Der Bereich zwischen dem Weg Am Thiergarten und den östlich gelegenen Gebäuden wird hauptsächlich von dem Biotyp *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)*

eingenommen. Dieser besteht zu annähernd gleichen Teilen aus Stieleichen (*Quercus robur*) und Rotbuchen (*Fagus sylvatica*). Zudem kommt im Bestand Ahorn (*Acer spec.*) und ein Individuum der Europäischen Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammdurchmesser von 0,2 m (BHD) vor. Europäische Stechpalmen sind entsprechend § 1 BArtSchV i.V.m. Anlage 1 BArtSchV als „besonders geschützte Art“ zu bewerten. Die Stieleichen und Rotbuchen sind gut ausgeprägt und besitzen Stammdurchmesser von bis zu 1,0 m (BHD). Sie weisen einen vergleichsweise hohen und geraden Wuchs auf. Ihr Blätterdach beschattet den Boden sehr stark, wodurch sich bisher kein ausgeprägter Unterwuchs etablieren konnte. Zudem wird der Aufwuchs durch die Streu der Bäume gehemmt. Eine Strauchschicht ist daher nur rudimentär vorhanden. Im Süden des betrachteten Waldabschnitts konnte sich Ahorn (*Acer spec.*) etablieren.

Der Totholzanteil im Geäst des *Eichenmischwalds feuchter Sandböden (WQF)* ist gering, auch Baumhöhlen sind nur spärlich vorhanden. In den ausladenden Kronenbereichen der Bäume sind jedoch für Brutvögel geeignete Nistplätze, z. B. innerhalb der Astgabelungen, vorhanden. Aufgrund seiner Großräumigkeit ist der Wald als Habitat für wildlebende Tierarten gut geeignet. Er besitzt ein eigenes Binnenklima, welches sich von den offenen Acker- und Grünlandbereichen der Umgebung deutlich unterscheidet. Die Böden sind, auch aufgrund der ausgeprägten Streuschicht, in der Lage Niederschlagswasser zu speichern. Durch den im Plangebiet liegenden Waldbereich verläuft ein unversiegelter Weg, welcher jedoch durch den Biotoptyp *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)* vollständig überdeckt wird.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)* eine besondere Bedeutung (WS V) zugemessen.

Sandiger Offenbodenbereich (DOS)

Östlich des *Eichenmischwalds feuchter Sandböden (WQF)* befindet sich der durch Gebäude bebaute Bereich des Plangebiets. Unter anderem ist dort ein Tierunterstand / Stallgebäude vorhanden, an welches sich ein Pferdeauslauf anschließt. Dieser Auslauf ist nutzungsbedingt nahezu vegetationsfrei. Wildlebende Tierarten können sich in diesen Bereich genauso wenig etablieren wie Vegetation jeglicher Art.

Ein weiterer Tierauslauf für Pferde mit dem Biotoptyp *Sandiger Offenbodenbereich* befindet sich im Norden des Plangebiets. Dieser besteht aus einem Reitplatz und einem Paddock. Auch diese Flächen sind nahezu frei von Vegetation, weshalb sie durch wildlebende Tierarten nicht als Habitat genutzt werden können.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp *Sandiger Offenbodenbereich (DOS)* lediglich eine geringe bis allgemeine Bedeutung (WS I) zugemessen.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche vorhanden. Die Vegetation wird durch die typischen Süßgräser (*Poaceae*) des Wirtschaftsgrünlandes bestimmt. Auf der Fläche ist u. a. Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Kriech-Quecke (*Elymus repens*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) vorzufinden.

An den Rändern und Störstellen kommen Ruderal- bzw. Begleitarten mit einer breiten ökologischen Amplitude, wie z. B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), vor. Die Fläche des Grünlands bietet außerhalb der Bewirtschaftungszeiten ein Habitat für wildlebende Tiere, jedoch unterliegt sie wiederkehrenden Störungen durch die Weidenutzung. Aufgrund dieser Störungen können sich keine langfristig stabilen Populationen auf dem Grünland ausbilden und es ist lediglich mit dem Auftreten störungstoleranter Tierarten zu rechnen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* eine geringe bis allgemeine Bedeutung (WS II) zugemessen.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Im Plangebiet befinden sich zwei größere Flächen eines *Artenarmen Scherrasens (GRA)*. Eine Fläche ist im Norden des Plangebiet hinter der ehemaligen Gaststätte vorhanden. Innerhalb dieser Scherrasenfläche befindet sich ein versiegelter Sitzbereich. Der Rasen wird regelmäßig gepflegt und stellt eine typische Rasenfläche der Vor- und Hausgärten dar. Die Rasenfläche wurde in der Vergangenheit als Biergarten und als Bereich der Außengastronomie genutzt. Aufgrund der hohen Pflegeintensität ist der Rasen als Habitat für wildlebende Tierarten ungeeignet. Ebenso können sich keine Pflanzen, welche natürlicherweise im Naturraum des umgebenden Waldes vorkommen, ansiedeln.

Eine weitere Fläche des Biotoptyps *Artenarmer Scherrasen (GRA)* befindet sich im Osten des Plangebiets in der Nähe der als Ferienwohnungen genutzten Gebäude. Auch diese Fläche wird in regelmäßigen Abständen gemäht, wodurch ein Blühaspekt weitgehend entfällt. Die Nutzung der Fläche als Habitat für wildlebende Tierarten ist stark eingeschränkt. Tier- und Pflanzenarten der Wiesen und Weiden finden auf der südlich des *Artenarmen Scherrasens (GRA)* vorhandenen Grünlandfläche (*Sonstiges artenarmes Intensivgrünland - GIF*) ein besser geeignetes Habitat vor. Innerhalb der Fläche des *Artenarmen Scherrasens (GRA)* befindet sich zudem ein größerer Bereich eines *Neuzeitlichen Ziergartens (PHZ)*.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Artenarmen Scherrasen (GRA)* lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Trittrasen (GRT)

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich kleine *Trittrasenflächen*, welche sich von denen der ebenfalls im Plangebiet vorhandenen *Scherrasenflächen* deutlich unterscheiden. Die *Trittrasenflächen* unterliegen keiner so intensiven Pflege wie die *Scherrasenflächen*, wodurch die Bodenbedeckung durch Vegetation im Bereich des Scherrasens deutlich lichter erscheint. An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein *Trittrasen (GRT)*, welcher mit einem *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* vergesellschaftet ist. Im Nordosten des Plangebiets ist nördlich des Biotoptyps *Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)* eine weitere *Trittrasenfläche* vorhanden. Diese befindet sich auf einem ansteigenden Geländere relief und wird kaum genutzt. Die dritte im Plangebiet vorhandene Fläche eines *Trittrasens (GRT)* befindet sich im Nordosten des Plangebiets. Sie liegt nördlich eines dort befindlichen Weges, welcher das Plangebiet mit dem Karl-Arste-Weg verbindet. Das Geländere relief ist hier leicht ansteigend. Dieser Bereich des *Trittrasens* ist eingezäunt und wird zumindest temporär als Hundeauslauf genutzt. Die Vegetation der *Trittrasen (GRT)* wird durch Süßgräser (*Poaceae*) bestimmt.

⇒ Den im Plangebiet vorhandenen *Trittrasenflächen (GRT)* kommt als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)

Südlich der Bebauung des Plangebiets ist am Tierunterstand / Stallgebäude der Biotoptyp *Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)* vorhanden. Südlich des Stallgebäudes wird dieser durch Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) dominiert. Östlich davon befinden sich Dominanzbestände von Hunds-Rosen (*Rosa canina*). Zwischen den Sträuchern kommen Bestände von Taubnesseln (*Lamium spec.*) vor. Die Sträucher bieten der einheimischen Tierwelt sowohl Nahrung als auch einen Lebensraum.

Östlich der als Ferienwohnungen genutzten Gebäude befindet sich der Biotoptyp *Artenarme Scherrasenfläche (GRA)*, an welchen sich ein weiteres *Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)* anschließt. Dieser Biotoptyp beinhaltet neben einigen linear verpflanzten Gemeinen Fichten (*Piceae abies*), Sträucher der Arten Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) und besitzt einen Unterwuchs aus Gewöhnlichem Efeu (*Hedera helix*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZA)* lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)

Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets sind drei Bereiche als Biotoptyp *Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)* zu klassifizieren. Südwestlich des Wohnhauses besteht ein Bereich, welcher durch den Bestand von Lorbeerkirichen (*Prunus laurocerasus*) geprägt ist. Nördlich des Ferienwohnungskomplex ist ein Beet, in welchem als Dominanzbestand Gewöhnlicher Sonnenhut (*Rudbeckia fulgida*) gepflanzt wurde. Beide Pflanzenarten stellen im ökologischen Sinn gebietsfremde Neophyten dar. Sie dienen vorrangig der Zierde entlang der Gebäude. Zwischen Wohnhaus und Ferienwohnungskomplex befindet sich ein weiteres Ziergebüsch. Dem Biotoptyp *Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten* kommt eine lediglich geringe Funktion als Habitat und Nahrungslieferant für wildlebende Tierarten zu.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZA)* lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Zierhecke (BZH)

Im Norden des Plangebiets befindet sich nördlich vom Wohnhaus, sowie einer Scherrasenfläche, der Biotoptyp *Zierhecke (BZH)*. Die Zierhecke wird durch den Bestand an Lorbeerkirichen (*Prunus laurocerasus*) geprägt und besitzt Vorkommen von Gewöhnlicher Schneebere (*Symphoricarpos albus*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Zudem befand sich zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung ein Sprössling der Europäischen Stechpalme (*Ilex aquifolium*), welche eine entsprechend § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV besonders geschützte Art darstellt, innerhalb des Biotoptyps. Der Biotoptyp liegt auf ansteigendem Gelände und weist den Charakter einer lediglich sporadisch gepflegten Zierhecke auf. Eine weitere, jedoch sehr kleinflächige *Zierhecke (BZH)*, ist westlich des Wohnhauses entlang einer gepflasterten Rampe vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Zierhecke (BZH)* lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Im Plangebiet besteht nordwestlich des Wohnhauses eine *Trittrasenfläche (GRT)*, welche im Einflussbereich mehrerer Bäume liegt. Innerhalb des Bereichs stocken eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Eibe (*Taxus spec.*). Außerhalb des Plangebiets stocken weitere Stieleichen. Die Biotoptypen *Trittrasenfläche (GRT)* und *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* überlagern sich gegenseitig. Die Bäumen bieten aufgrund ihrer guten Ausprägung ein potentielles Habitat für Vögel und eine Vielzahl von Insekten.

Nördlich des *Parkplatzes (OVP)* ist ein weiterer kleiner Bereich eines *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* vorhanden. Hier dominieren drei Stieleichen (*Quercus robur*) den Bestand. Auch diese Gehölze können als Habitat von Vögeln und Insekten genutzt werden.

Die Bäume des Biotoptyps *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* unterliegen zudem dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpsswede und stellen dementsprechend einen *Geschützten Landschaftsbestandteil* entspr. § 29 BNatSchG dar.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* eine allgemeine Bedeutung (WS III) zugemessen.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Die Baumgruppe befindet sich zwischen dem *Parkplatz (OVP)* und dem östlich davon befindlichen Gebäude. Die Gehölze des Biotoptyps bestehen ausschließlich aus Stieleichen (*Quercus robur*). Diese bieten einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum. Durch die Einzelbäume der Baumgruppe wird ein sanfter optischer Übergang zwischen Wald und dem Gebäudebestand geschaffen. Innerhalb der Baumgruppe fehlt die Strauchschicht vollständig.

Vereinzelt konnten sich störungsresistente Süßgräser (*Poaceae*) ansiedeln. Die Bäume sind hochwüchsig und gut ausgeprägt. Totholz innerhalb der Bäume ist kaum vorhanden.

Die Bäume des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* unterliegen zudem dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpsswede und stellen dementsprechend einen *Geschützten Landschaftsbestandteil* entspr. § 29 BNatSchG dar.

⇒ Gemäß der Einstufung von Biotoptypen in Niedersachsen wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet, stattdessen ist bei Verlust des Biotoptyps eine artgleiche Ersatzpflanzung (E) in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Der Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)* befindet sich östlich der bestehenden Gebäude. Der Ziergarten, welcher östlich des Wohnhauses vorhanden ist, wird mit hoher Intensität gepflegt, während der östlich des für Ferienwohnungen genutzten Gebäudes befindliche *Ziergarten* eine geringere Pflegeintensität aufweist. Ziergärten können bei entsprechender Ausprägung zum Artenreichtum beitragen und das Nahrungsangebot für Insekten ergänzen. Da sie jedoch jederzeit tiefgreifenden Veränderungen ihrer Struktur ausgesetzt sein können und im Allgemeinen eine hohe Pflegeintensität, inklusive des Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln besteht, können sich in solchen Habitaten wildlebende Tiere nicht dauerhaft ansiedeln. Ebenso wird die Artzusammensetzung der Vegetation nahezu vollständig von den Bewirtschaftern der Gärten bestimmt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Neuzeitlichen Ziergärten (PHZ)* eine lediglich geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)

Nordwestlich des *Parkplatzes (OVP)* befindet sich ein kleiner Bereich einer *Sonstigen Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)*, welche sich bis weit außerhalb des Plangebiets erstreckt. Innerhalb des im Plangebiet liegenden Bereichs des Biotops *Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)* stockt eine Stieleiche (*Quercus robur*). Aufgrund des relativ hohen Anteils nicht durch das Blätterdach beschatteter Bereiche sowie den außerhalb des Plangebiets stockenden, nicht zum Biotoptyp *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)* gehörenden Gehölzen Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Europäische Lärche (*Larix decidua*), wird dieser Bereich als gesondertes Biotop aufgenommen. Der Unterwuchs der Stieleiche ist nur spärlich ausgeprägt. Die Stieleiche selbst ist hoch gewachsen und besitzt einen Stammdurchmesser von 0,7 m (BHD). Sie bietet sich als Habitat für Insekten und Vögel an.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Sonstigen Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)* eine allgemeine Bedeutung (WS III) zugemessen.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)

Im Osten des Plangebiets befindet sich der Biotoptyp einer *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA)*. Der Biotoptyp verläuft bis zur östlichen Grenze des Plangebiets. Westlich der *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* besteht ein *Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)*. Im nördlichen Bereich ist innerhalb der Grünanlage Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) vorhanden. Die Fläche der sonstigen Grünanlage ist nur spärlich bewachsen. Es sind Horste von Süßgräsern (*Poaceae*) anzutreffen. Ebenso gibt es kleinere Bestände der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*). Auf der Fläche ist eine dicke Schicht aus nicht umgesetztem organischen Material (v.a. Laubstreu) vorhanden, wodurch das Auflaufen neuer Vegetation gehemmt wird. Der Bereich der *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* stellt insbesondere für grabende Bodenorganismen, wie z. B. epigäische Regenwürmer, ein attraktives Habitat dar.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Straße (OVS)

Im Westen des Plangebiets verläuft der Weg Am Thiergarten. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung durch den lokalen Kfz-Verkehr können sich keine Tiere oder Pflanzen auf dieser Fläche etablieren. Da der befestigte Weg regelmäßig durch Kfz befahren wird und deutlich anthropogen geprägt ist, wird er dem Biotoptyp *Straße (OVS)* zugeordnet.

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

Parkplatz (OVP)

Vor den Häusern befindet sich ein großer, befestigter, teilversiegelter *Parkplatz (OVP)*. Dieser besitzt direkten Anschluss zu dem westlich verlaufenden Weg Am Thiergarten. Südlich des Parkplatz besteht ein *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)*, dessen Gehölze ihn teilweise beschatten. Die Fläche des Biotoptyps *Parkplatz (OVP)* ist vegetationslos, dementsprechend gering ist die Eignung als Habitat für wildlebende Tierarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Parkplatz (OVP)* eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Weg (OVW)

Die Gebäude des Plangebiets werden durch einige Wege miteinander verbunden. Diese entlang der Gebäude verlaufende Wege sind teilweise befestigt (Pflasterung). Es sind jedoch auch Abschnitte mit einfacher Schotterung vorhanden. Die entlang der Gebäude führenden Wege unterliegen einer starken menschlichen Nutzung. Durch die Überdeckung des Bodens mit Pflastersteinen und Schotter kann sich keine Vegetation etablieren. Dadurch sind sie auch für wildlebende Tiere nicht als Habitat geeignet.

Ein weiterer Weg befindet sich in dem Biotoptyp *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)*. Er ist unversiegelt und verläuft ausgehend von dem Weg Am Thiergarten bis zum Tierunterstand / Stallgebäude. Der Weg wird von einer Streuschicht bedeckt und erscheint naturnah.

Vom Parkplatz verläuft in südliche Richtung ein separat erfasster Weg. Er geht im Süden des Plangebiets in eine *Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)* über und vereinigt sich außerhalb des Plangebiets mit dem Weg Am Thiergarten. Der Weg ist befestigt und weist keinen Bewuchs auf. Er eignet sich nicht als Habitat für Tiere oder Pflanzen.

Ein weiterer zusätzlich erfasster *Weg (OVW)* befindet sich im Nordosten des Plangebiets und verbindet dieses mit dem Karl-Arste-Weg. Nördlich des unbefestigten Weges befindet sich ein *Trittrassen (GRT)* und südlich des Weges ein *Artenarmer Scherrasen* sowie der Biotoptyp eines *Ziergebüschs aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)* und einer *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA)*. Der Weg steigt von westlicher in östliche Richtung leicht an. Er ist frei von Vegetation und bietet somit vorkommenden Tierarten kein geeignetes Habitat.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Wegen* und ihren Seitenbereichen lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)

Im Südwesten des Plangebiets geht der dort befindliche Weg in eine *Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)* über. Diese Fläche dient vorrangig als Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte. Innerhalb der Fläche ist ein Unterstand vorhanden, welcher ebenfalls der Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Gerätschaften dient. Die *Befestigte Flächen mit sonstiger Nutzung (OFZ)* ist ebenso wie der Weg geschottert und nahezu frei von Vegetation. An den Wänden des Unterstands können sich kleinräumig störungstolerante Arten wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) etablieren.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Befestigten Fläche sonstiger Nutzung (OFZ)* eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)

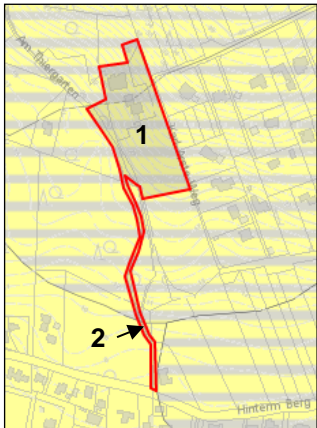
Die Gebäude des Plangebiets sowie die unmittelbar an sie anschließenden versiegelten Flächen werden dem Biotoptyp *Sonstige Gebäude im Außenbereich* (ONS) zugeordnet. Im Norden des Plangebiets ist ein Wohnhaus vorhanden. Der mittig im Plangebiet vorhandene Gebäudekomplex beinhaltet Ferienwohnungen. Südlich der Ferienwohnungen befindet sich ein Tierunterstand / Stall, welcher sich in Nutzung befindet. Der Biotoptyp *Sonstige Gebäude im Außenbereich* (ONS) stellt aufgrund seiner anthropogenen Nutzung kein dauerhaft für wildlebende Tierarten geeignetes Habitat dar. Die versiegelten Bereiche sind zudem als Lebensraum für Wildpflanzen nicht nutzbar.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp *Sonstiges Gebäude im Außenbereich* eine geringe Bedeutung (WS I) zugemessen.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp 1	Mittlerer Pseudogley-Podsol	
Bodenlandschaft	Lehmgebiete	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 2	Mittlerer Podsol	<p>Abb. 7: Bodentypen des Plangebiets</p>
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der *Stader Geest* (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, 2021) und befindet sich innerhalb derer im Naturraum *Worpsweder Moore* (Landkreis Osterholz, 2000). Der Naturraum wird durch entwässerte und stark kultivierte Hochmoore bestimmt.

Der Boden des Plangebiets besteht hauptsächlich aus einem stauwasserbeeinflussten Pseudogley-Podsol, lediglich im äußersten Süden, im Bereich des Wegs am Thiergarten, wird ein kleiner Bereich von einem Mittleren Podsol eingenommen. Grundsätzlich ist für Podsolböden eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr zu verzeichnen. Der Pseudogley-Anteil verringert aufgrund seiner bindenden Eigenschaften jedoch die genannten grundsätzlichen Gefahren. Die hochwüchsige Vegetation des Plangebiets führt ebenfalls zu einer Verringerung der Winderosionsgefahr. Im Plangebiet kommt es möglicherweise zu geringfügigen Nitratreinträgen im Bereich der Pferdehaltung.

Aufgrund der Bebauung des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher stellen sich die unversiegelten Böden, zum Beispiel im Bereich des Biotoptyps *Eichenmischwald feuchter Sandböden* (WQF), dar.

Innerhalb des im Norden des Plangebiets befindlichen Reitplatzes und Rounpens bestehen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenoberfläche durch Tritt. Zudem führt die

Pferdehaltung zu einer beschleunigten Versauerung des Bodens. Dadurch sind die beiden genannten Bereiche als erheblich vorbelastet einzustufen.

Entsprechend den Aussagen des NIBIS-Kartenservers (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) sind im Plangebiet keine entsprechend §1 BBodSchG besonders schutzwürdige Böden vorhanden.

In den bereits überbauten Bereichen des Plangebiets kann keine besondere Bedeutung der Böden erkannt werden. Die unversiegelten Böden, beispielsweise des Biotoptyps *Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)*, unterlagen in der Vergangenheit keinen einschneidenden Veränderungen und sind als vergleichsweise naturnah zu klassifizieren.

⇒ Den bereits versiegelten Bodenbereichen kommt ebenso wie dem Reitplatz und Roundpen eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

⇒ Die unversiegelten Böden, ohne Reitplatz und Roundpen, sind von allgemeiner Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut.

e) Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, daher beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

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

Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat haben die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

In den bereits versiegelten Bereichen des Plangebiets ist die Sickerfähigkeit der Böden stark eingeschränkt. Die unversiegelten Bereiche besitzen dagegen noch ihre Fähigkeit zur Versickerung. Der Waldbestand im Westen des Plangebiets fungiert darüber hinaus als Wasser- und Nährstoffpuffer.

Das Plangebiet wird als grundwasserfern (GWS7) eingestuft und besitzt Grundwasserneubildungsraten von 200 – 300 mm/a (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021).

⇒ Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des Schutzguts *Wasser* eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch ein mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind im gemäßigten Bereich liegende Werte der Jahrestemperaturschwankungen und der durchschnittlichen Lufttemperatur (9° C) sowie ein Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Geringfügige Vorbelastungen der Luftreinheit bestehen für das Plangebiet durch den Weg Am Thiergarten. Der Weg wird lediglich durch Anlieger genutzt und ist entsprechend schwach befahren. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand trägt des Weiteren zur Frischluftproduktion und einem ausgeglichenen Mikroklima bei.

Die im Plangebiet stattfindende Tierhaltung (Pferde) führt zu geringfügigen Geruchsemissionen. Diese Emissionen entsprechen jedoch der ländlichen Lage des Plangebiets.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut *Klima/ Luft* für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zuzuweisen.

g) Landschaftsbild

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

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

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

Kriterium Natürlichkeit

Die bereits überbauten Bereiche besitzen ebenso wie die sonstigen in menschlicher Nutzung befindlichen Bereiche nur eine stark eingeschränkte Natürlichkeit.

Natürliche Lebensgemeinschaften sind im Westen des Plangebiets, innerhalb des dort vorhandenen Baumbestands, sowie den sonstigen im Plangebiet stockenden Einzelbäumen vorhanden. Eine natürliche Dynamik ist in diesen Bereich möglich und beobachtbar. Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist hier ebenfalls erlebbar. Bei Bedarf werden im Bereich der Einzelbäume entlang der bestehenden Gebäude Baumpflegemaßnahmen durchgeführt, was die Natürlichkeit des Baumbestands schmälert. Natürliche Lebenszyklen der Vegetation und Tierwelt sind im Bereich des Waldes möglich. Der Baumbestand hat Anschluss an die umliegenden Waldflächen, daher ist das Vorkommen wildlebender Tierarten sehr wahrscheinlich. Die Weideflächen und für die Pferdehaltung genutzten Bereiche sowie die Wege besitzen aufgrund ihrer Nutzungsart keine Natürlichkeit.

Kriterium Vielfalt

Das Landschaftsbild weist einen vielfältigen Wechsel von Strukturen und Elementen auf. Entlang der Bebauung befinden sich kleinräumige Siedlungsbiotope, wohingegen im Westen des Plangebiets ein naturnaher Waldstandort das Landschaftsbild dominiert. Ein jahreszeitlicher Wechsel kann insbesondere anhand der im Plangebiet vorhandenen Bäume beobachtet werden. Naturraum- und standorttypische Arten der Wälder und Wiesen sind im Plangebiet vordergründig in den naturnahen Bereichen des Waldstandorts vorhanden. Die anthropogen geprägten Bereiche in der Nähe der bestehenden Gebäude bieten naturraumtypischen Arten, jedoch in eingeschränktem Maß, ebenfalls ein Habitat und stellen für Insekten eine Nahrungsquelle dar. Die in der Nähe der Gebäude befindlichen Einzelbäume bieten zudem, wie auch die Bäume des Waldbestands im Westen des Plangebietes, Vögeln einen geeigneten Lebensraum. Die Weideflächen und für die Pferdehaltung genutzte Bereiche sowie die Wege tragen zur Vielfalt des Plangebiets bei, bieten jedoch wildlebenden Tierarten und sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums keine geeigneten Lebensstätten.

Kriterium Historische Kontinuität

Die Landschaftsgestalt ist in ihrer historisch gewachsenen Dimension und ihrer Maßstäblichkeit ungestört. Die Landschaftsbildeinheit wirkt harmonisch und weist keine abrupten oder untypischen Kontraste in Farbe und Form auf.

In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird für das Plangebiet ein Laubwaldbestand ausgewiesen. Der bis heute bestehende Waldstandort zählt somit als historisches Kulturlandschaftselement. Das Landschaftsbild entspricht aufgrund seines naturnahen Wald- und Gehölzbestands dem Teil der großräumigen Kulturlandschaft.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Im Plangebiet bestehen keine störenden Beeinträchtigungen durch überdimensional hohe Bauwerke wie Strommasten oder Windkraftanlagen. Störende Gerüche sind ebenfalls nicht vorhanden. Eventuell gehen von der im Plangebiet ausgeübten Pferdehaltung Geruchsemissionen aus, die jedoch der Geruchskulisse der ländlich geprägten Umgebung entsprechen.

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

h) Biologische Vielfalt

Der Strukturreichtum des Plangebiets bedingt eine vergleichsweise hohe biologische Vielfalt. Der Baumbestand im Westen des Plangebiets gestaltet sich homogen und wird durch Stieleichen (*Quercus robur*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und die ausgeprägte unter den Bäumen befindliche Streuschicht dominiert. Auch die westlich der Gebäude befindlichen Einzelbäume stellen ein naturnahes Habitat für Vögel dar.

In der Umgebung der Gebäude befinden sich eine Vielzahl kleinräumiger, anthropogener Biotope, welche durch Zierbepflanzungen geprägt werden. Die Zierbepflanzungen können von einigen Arten (z. B. als Nahrungshabitat für die Westliche Honigbiene – *Apis mellifera*) genutzt werden.

Durch seinen Strukturreichtum können sich vergleichsweise viele wildlebende Tierarten im Plangebiet etablieren. Ebenso bietet das Plangebiet für sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums Raum zur Etablierung stabiler Populationen.

Durch die Naturnähe der im Westen des Plangebiets befindlichen Waldfläche kann ein Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten nicht ausgeschlossen werden. Beispielsweise ist im Bestand eine Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) vorhanden, welche entsprechend Anlage 1 BArtSchV eine besonders geschützte Art gem. § 1 BArtSchV Satz 1 darstellt.

Die biologische Vielfalt wird zudem durch die Weidefläche im Süden des Plangebiets erhöht, auf welcher sich typische Arten des Weidegrünlands etablieren können.

Die als Reitplatz und Roundpen im Norden des Plangebiets genutzten Flächen tragen aufgrund ihrer nutzungsbedingten Vegetationsarmut kaum zur biologischen Vielfalt bei.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut *Biologische Vielfalt* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bedeutende *Sach- und Kulturgüter* sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Im Plangebiet stockt innerhalb des im Westen befindlichen Waldbestands ein Exemplar der Europäischen Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Ebenso ist ein Sprößling der Europäischen Stechpalme innerhalb des Biototyps *Zierhecke (BZH)* im Norden des Plangebiets vorhanden.

Europäische Stechpalmen stellen entsprechend Anlage 1 BArtSchV eine besonders geschützte Art gem. § 1 BArtSchV Satz 1 dar.

Die im Plangebiet vorkommenden einheimischen Bäume und Baumgruppen sind durch die Baumschutzsatzung der Ortschaft Worpswede geschützt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Worpswede (LSG OHZ 013)*.

Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.

⇒ Die im Plangebiet stockenden Europäischen Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) stellen eine besonders geschützte Pflanzenart dar. Da es sich jedoch um ein Einzelexemplar mit einem Stammdurchmesser von lediglich ca. 0,2 m BHD und um einen Sprößling handelt, wird von einer allgemeinen Bedeutung (WS 2) ausgegangen.

⇒ Die innerhalb des Plangebiets stockenden einheimischen Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Ortschaft Worpswede geschützt und besitzen somit eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, wodurch ihm eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zukommt.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

10.2.2

Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Plangebiet	2
Fläche	Unversiegelter Bereich des Plangebiets	2
	Versiegelter Bereich des Plangebiets	1
Pflanzen und Tiere	<i>Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)</i>	V
	<i>Sandiger Offenbodenbereich (DOS)</i>	II
	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i>	II
	<i>Artenarmer Scherrasen (GRA)</i>	I
	<i>Trittrasen (GRT)</i>	I
	<i>Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen (BZE)</i>	I
	<i>Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzen (BZN)</i>	I
	<i>Zierhecke (BZH)</i>	I

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	I
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	I
	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)	III
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	I
	Straße (OVS)	I
	Parkplatz (OVP)	I
	Weg (OVW)	I
	Befestigte Fläche mit sonstige Nutzung (OFZ)	I
	Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)	I
Boden	Unversiegelter Bereich des Plangebiets	2
	Versiegelter Bereich des Plangebiets	1
Wasser	Plangebiet	2
Klima / Luft	Plangebiet	2
Landschaftsbild	Plangebiet	2
Biologische Vielfalt	Plangebiet	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Plangebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Bestand Europäische Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)	2
	Landschaftsschutzgebiet <i>Worpswede</i>	2
	Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede fallen	2
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Plangebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)

Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Der westliche Bereich des Plangebiets wird durch einen Waldbestand und Einzelbäume geprägt. Es dominieren hierbei die Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Ahorn (*Acer spec.*). Im zentralen Plangebiet herrschen Siedlungsbiotope vor. Hier ist das Vorkommen der Vegetation sehr stark anthropogen bestimmt. Im östlichen Teil des Plangebietes sind angelegte Gartenbereiche vorhanden. Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich stark menschlich geprägte Biotypen. Der im Nordosten befindliche Reitplatz und Roundpen stellt eine nahezu vegetationsfreie Fläche ohne eine Bedeutung für den besonderen Artenschutz dar.

Aus den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ergibt sich, dass die im Rahmen eines Bauvorhabens zu beseitigenden Gehölze nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September gefällt bzw. gerodet werden dürfen, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 96. Sollte die Baufeldräumung innerhalb dieses Zeitraums nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fäll- bzw. Rodungsarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Gehölzbeseitigungen sind jedoch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 96 nicht vorgesehen.

Bei den Eingriffen, die im Rahmen der Umsetzung einer Bauleitplanung erfolgen, handelt es sich nach § 44 Abs. 5 BNatSchG um „nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft.“ Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot sowie dem Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs-

und Ruhestätten sind im vorliegenden Fall somit lediglich die Arten relevant, die in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie aufgeführt sind sowie europäische Vogelarten (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot liegt dabei nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Avifauna

Der im Westen des Plangebiet vorhandene Baumbestand weist, inklusive der Einzelbäume, für Vögel geeignete Nist- und Bruthöhlen auf. Das Nahrungsangebot ist durch den Baumbestand und seinen Unterwuchs sowie die angrenzenden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Bereiche reichhaltig.

Durch den gut entwickelten Wald ist v. a. mit dem Auftreten von Waldvögeln (z. B. Buntspecht - *Dendrocopos major* und Eichelhäher - *Garrulus glandarius*) zu rechnen. Kulturfolger (z. B. Rotkehlchen - *Erithacus rubecula*, Rauchschnalbe - *Hirundo rustica* und Haussperling - *Passer domesticus*) sind hauptsächlich in der Nähe bereits bebauter Bereiche zu erwarten.

Aufgrund teils extensiver Pflege der Gartenbereiche im Osten des Plangebiets finden dort Wiesenbrüter ein geeignetes Habitat.

In seiner Gesamtheit stellt das Plangebiet, auch aufgrund seiner Distanz zu dichter besiedelten Bereichen Worpswedens, einen für siedlungsaffine Vögel attraktiven Lebensraum dar.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind mit dem alten Baumbestand geeignete Lebensräume für Fledermäuse vorhanden. Aufgrund der Nähe zu dem Wohngebäude bzw. den Ferienwohnungen ist vor allem mit dem Auftreten störungstoleranter Arten des Siedlungsbereich (z. B. Zwergfledermaus - *Pipistrellus pipistrellus*, Breitflügelfledermaus - *Eptesicus serotinus*, Fransenfledermaus - *Myotis natteri*) zu rechnen, jedoch beschränkt sich das Artspektrum potentiell vorkommender Arten nicht auf diese (z. B. Kleiner Abendsegler - *Nyctalus leisleri*, Großer Abendsegler - *Nyctalus noctula*).

Baumhöhlen und Astgabelungen können als Tagesquartiere, Wochenstuben oder auch Überwinterungsquartier genutzt werden. Lineare Gehölzstrukturen dienen dagegen als Leitlinien für Jagdflüge.

Vegetation

Der Baumbestand im Westen des Plangebiets beinhaltet eine entspr. § 1 BArtSchV i.V.m. Anlage 1 BArtSchV geschützte Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Ein Sprößling der Europäischen Stechpalme befindet sich zudem im Norden des Plangebiets innerhalb des Biotoptyp *Zierhecke* (BZH).

Auf der in Süden des Plangebiets befindlichen Grünlandfläche konnte zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung keine geschützte Pflanzenart aufgefunden werden.

Fazit

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze bieten wildlebenden Tierarten einen geeigneten Lebensraum. Spontan aufwachsende Vegetation des Naturraums kann sich vorrangig innerhalb der im Nordwesten des Plangebiets befindlichen *Fläche für Wald* ansiedeln.

Die Gehölze und Gebäude des Plangebiets bieten Lebensräume für Fledermäuse und Vögel. Die im Süden des Plangebiets befindliche Grünlandfläche eignet sich zudem als Habitat für Wiesenbrüter und Offenlandbewohner.

Die vorliegende Bauleitplanung besitzt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Artengruppe der Avifauna, der Fledermäuse sowie auf die geschützte Pflanzenart, da die sich als potentiell Habitat eignenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden bzw. sich auf einer *Fläche für den Wald* oder einer *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung*

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden. Südlich des Plangebiets schließen sich Grünflächen an, welche als Ausweichhabitat für Wiesen- und Offenbrüter genutzt werden kann. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets eine *Private Grünfläche (Pferdeweide)*, wodurch auch zukünftig genug Raum für Wiesen- bzw. offenlandbewohnende Arten vorhanden ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 zieht daher insgesamt keine Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG nach sich.

10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine nicht durchgeführte Planung hätte das Weiterbestehen der aktuellen Nutzung des Plangebiets zur Folge. Die Nutzung bestünde aus einer Wohnnutzung und überwiegenden Ferienwohnen. Zudem würde die Pferdehaltung in dem bisherigen Umfang beibehalten werden.

Der Verzicht auf die Planung hätte weder positive noch negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da die bereits vorhandenen Gebäude und ihre Nutzungsarten bestehen bleiben würden.

Der Waldbestand im Südwesten des Plangebiets unterläge ebenfalls keinen relevanten Veränderungen und könnte sich auch bei Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung naturnah entwickeln.

10.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

10.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Da die vorliegende Bauleitplanung lediglich den bereits vorhandenen Bestand an Gebäuden und Nebenanlagen bauleitplanerisch absichert, ist von lediglich geringen baubedingten Beeinträchtigungen, welche u. a. durch die Renovierung der Unterkünfte hervorgerufen werden könnten, auszugehen. Diese Baumaßnahmen gehen nicht über das normale Maß an Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung hinaus.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Der Bebauungsplan Nr. 96 sieht eine Umnutzung des Plangebiets vor. Statt der Ferienwohnnutzung findet eine dauerhafte Wohnnutzung statt. Der Fahrverkehr auf dem Weg Am Thiergarten wird sich voraussichtlich nicht erhöhen, jedoch sich tendenziell auf Spitzenzeiten in den Morgen- und Abendstunden konzentrieren.

Durch den Bebauungsplan Nr. 96 wird im Plangebiet erstmalig eine Grundfläche (2.650 m²) festgesetzt, welche sich am Bestand orientiert. Zuzüglich zur Grundfläche dürfen 2.400 m² durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) versiegelt werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer ländlich geprägten Umgebung und lediglich zwei entlang des Wegs Am Thiergarten vorhandener Gebäude, ist auch zu Stoßzeiten nicht mit einem störend hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

An Stelle der durch Feriengäste verursachten Schallemissionen treten Schallemissionen der dauerhaft in den Wohngebäuden lebenden Anwohner auf.

Luftschadstoffemissionen werden durch die Kfz der Anwohner emittiert und können durch den Baumbestand reduziert werden.

Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

Die im Plangebiet vorgesehene Pferdehaltung ruft Geruchsemissionen hervor, welche jedoch als typisch für eine ländliche Wohnumgebung angesehen werden.

10.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Das Plangebiet wird auch nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 96 eine Bedeutung als Wohn- und Lebensstätte für Menschen besitzen. Das Heimatgefühl wird durch die dauerhafte Wohnnutzung verstärkt. Der Erholungszweck im Plangebiet sowie der umliegenden Bereiche bleibt erhalten und durch den zu erhaltenden Baumbestand im Plangebiet bieten sich auch zukünftig der Gesundheit förderliche Verhältnisse am Vorhabenstandort.

⇒ Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit, seiner Erholungswirkung auf den Menschen sowie als Einheit im Sinne von Heimat, kommt dem Plangebiet auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Mensch* zu.

b) Fläche

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

Für den Geltungsbereich wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 96 setzt zwei *Sondergebiete* (SO1, SO2) fest, welche eine Fläche von ca. 5.820 m² einnehmen. Der Bebauungsplan Nr. 96 gestattet eine maximal mögliche Versiegelung von 2.650 m² für bauliche Anlagen innerhalb der beiden *Sondergebiete* zzgl. 2.400 m² durch die Überbauung mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. Somit sind im Bereich der beiden *Sondergebiete* zukünftig 5.050 m² versiegelbar.

⇒ Den bereits versiegelten Bereichen des Plangebiets kommt auch weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Fläche* zu.

⇒ Die unversiegelt bleibenden Bereiche besitzen auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

⇒ Die zukünftig neu versiegelbaren Bereiche sind von geringer Bedeutung (WS 1).

c) Pflanzen und Tiere

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, mit dem Biotoptyp *Sandiger Offenbodenbereich* (DOS), ist künftig eine Überbauung durch hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Von dieser Regelung sind Tierfutteranlagen, Festmistlagerstätten, Offenställe und sonstige Unterstände, deren Grundflächen jeweils max. 30 m² betragen dürfen, sowie eine Föhranlage ausgenommen, wodurch die Bedürfnisse der im Plangebiet aktuell und zukünftig stattfindenden Pferdehaltung berücksichtigt werden. Aufgrund dieser Festsetzung ist eine Überbauung durch die o. g. Anlagen in diesem Bereich möglich.

Um die Flächen des Plangebiets auch zukünftig vor beeinträchtigenden Eingriffen zu bewahren, werden drei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Eine dieser Flächen befindet sich am Waldrand im Westen des Plangebiets und die andere Fläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Eine weitere *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* befindet sich im äußersten Norden des Plangebiets. Entlang der bestehenden Gebäude werden zudem insgesamt 23 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

⇒ Sämtliche Biotoptypen behalten ihre Wertigkeit entsprechend von Drachenfels (2019).

⇒ Der Biotoptyp *Sandiger Offenbodenbereich* (DOS) im Norden des Plangebiets kann zukünftig durch Tierfutteranlagen, Festmistlagerstätten, Offenställe und sonstige Unterstände, deren Grundflächen jeweils max. 30 m² betragen dürfen, sowie eine Föhranlage

überbaut werden. Da der Biotoptyp schon derzeit eine lediglich geringe Bedeutung (WS 1) besitzt, findet durch die zulässige Überbauung keine Beeinträchtigung seiner Bedeutung statt. Seine Überbauung durch Nebenanlagen bis zu 30 m² pro Nebenanlage, führt zu keiner Abnahme seiner biotoptypischen Wertigkeit.

d) Boden

Die bereits bestehende Flächenversiegelung des Plangebiets durch Wohngebäude, Wege und einen Parkplatz beträgt zusammen ca. 2.333 m². Die Hauptgebäude nehmen hierbei ca. 731 m² ein, wohingegen die Nebenanlagen eine Fläche von ca. 1.602 m² beanspruchen.

Der Bebauungsplan Nr. 96 sieht eine Flächenversiegelung von maximal 5.050 m² durch Hauptanlagen (2.650 m²) und Nebenanlagen (2.400 m²) vor. Dementsprechend kommt es zu einer potentiellen Neuversiegelung des Schutzguts *Boden* auf einer Fläche von ca. 2.717 m².

Die im Bebauungsplan Nr. 96 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen umfasst die Grundflächen der im Biotoptyp *Sandiger Offenbodenbereich (DOS)* zulässigen Anlagen bis 30 m², woraus sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

⇒ Den bereits versiegelten Bereichen des Plangebiets kommt auch weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Boden* zu.

⇒ Die unversiegelt bleibenden Bereiche besitzen auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

e) Wasser

Das Planvorhaben beeinträchtigt das Schutzgut *Wasser* nicht, weil der Bebauungsplan in erster Linie nur eine Änderung der Nutzungsart der bestehenden Gebäude von einer Ferienwohnungsnutzung hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung vorsieht.

Die zukünftig zusätzlich ermöglichten Überbauungen rufen jedoch auch eine Versiegelung der Bodenoberfläche hervor, welche sich allerdings aufgrund ihrer Kleinräumigkeit im Vergleich zu den weiterhin nicht versiegelbaren Bodenbereichen (*Fläche für Wald* und *Private Grünfläche*) nicht merklich auf den Wasserhaushalt auswirken wird.

⇒ Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des Schutzguts *Wasser* auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

f) Klima / Luft

Die klimatische Situation des Plangebiets ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 nicht. Der tägliche Fahrverkehr wird auf dem Weg Am Thiergarten zukünftig ein vergleichbares Verkehrsaufkommen wie vor der Umsetzung des Planvorhabens aufweisen, sich jedoch tendenziell auf die Morgen- und Abendstunden konzentrieren. Dadurch bleiben die Schadgasemissionen auf dem gleichen Niveau. Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen entstehen werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Pferdehaltung verursacht weiterhin Geruchsemissionen, welche jedoch der ländlichen Kulisse des Landschaftsausschnitts entsprechen.

Positiv auf das Schutzgut *Klima / Luft* wirkt sich zudem der festgesetzte *Erhalt* der Gehölzstrukturen im Plangebiet aus.

⇒ Dem Schutzgut *Klima / Luft* kommt auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Die Bewertung der Kriterien Natürlichkeit, Vielfalt, Historische Kontinuität und Freiheit von Beeinträchtigungen bleibt unverändert.

⇒ Das *Landschaftsbild* ist auch zukünftig von allgemeiner Bedeutung (WS 2).

h) Biologische Vielfalt

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Biologische Vielfalt*, da die im Plangebiet vorhandenen Biotope in ihrer Größe, Lage und Ausdehnung im Wesentlichen erhalten werden.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Es sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter innerhalb des Plangebiets vorhanden.

⇒ Das Schutzgut *Sonstige Sach- und Kulturgüter* ist auch zukünftig ohne Belang.

j) Schutzgebiete und -objekte

Die innerhalb des Waldbestands vorhandene Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) ist nicht von einer Entfernung betroffen, da sie sich innerhalb einer *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* befindet. Dementsprechend behält sie ihren Schutzstatus entsprechend § 1 BArtSchV i.V.m. Anlage 1 BArtSchV. Der Sprößling der Europäischen Stechpalme innerhalb der Zierhecke befindet sich im juvenilen Stadium und weist einen Stammdurchmesser von weniger als 0,5 cm auf. Er befindet sich im Kronentraufbereich eines zum Erhalt festgesetzten Baums, wodurch Bodenabgrabungen / -aufschüttungen bzw. beeinträchtigende Bodenveränderungen nicht zulässig sind. Daher ist auch der Ilex-Sprößling nicht von negativen Beeinträchtigungen betroffen.

Die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede fallen und demnach als Schutzobjekt anzusehen sind, werden durch den Bebauungsplan Nr. 96 zum Erhalt festgesetzt bzw. befinden sich innerhalb einer festgesetzten *Fläche für Wald* oder einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden daher keine Gehölze kompensationserheblich beeinträchtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 besitzen in ihrer Gesamtheit keine negativen Effekte auf das Landschaftsbild, wodurch den Zielen des Landschaftsschutzgebiets *Worpswede* entsprochen wird. Durch die ermöglichte Pferdehaltung innerhalb des Plangebiets bleibt zudem eine ortstypische Nutzung bestehen.

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden voraussichtlich auch zukünftig nicht anzutreffen sein.

Die planerischen Festsetzungen führen nicht zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbilds, sodass eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Schutzzwecken des LSG „Worpswede“ gesehen wird.

⇒ Die beiden Exemplare der Europäischen Stechpalme (*Ilex aquifolium*) sind auch weiterhin von allgemeiner Bedeutung (WS 2).

⇒ Die weiterhin bestehenden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, erfahren in Zukunft keine Veränderung und sind nach wie vor einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

⇒ Die allgemeine Bedeutung (WS 2) des Plangebiets, hinsichtlich dessen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Worpswede“, bleibt bestehen.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht bekannt und lassen sich durch die Durchführung der Bauleitplanung auch nicht erwarten.

⇒ Das Schutzgut bleibt weiterhin ohne Belang.

10.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Plangebiet	2	2
Fläche	Unversiegelter Bereich des Plangebiets	2	2
	Bereits versiegelter Bereich des Plangebiets	1	1
Pflanzen und Tiere	<i>Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)</i>	V	V
	<i>Sandiger Offenbodenbereich (DOS)</i>	II	II
	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i>	II	II
	<i>Artenarmer Scherrasen (GRA)</i>	I	I
	<i>Trittrassen (GRT)</i>	I	I
	<i>Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen (BZE)</i>	I	I
	<i>Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzen (BZN)</i>	I	I
	<i>Zierhecke (BZH)</i>	I	I
	<i>Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)</i>	I	I
	<i>Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)</i>	E	E
	<i>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</i>	I	I
	<i>Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)</i>	III	III
	<i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i>	I	I
	<i>Straße (OVS)</i>	I	I
	<i>Parkplatz (OVP)</i>	I	I
	<i>Weg (OVW)</i>	I	I
	<i>Befestigte Fläche mit sonstige Nutzung (OFZ)</i>	I	I
	<i>Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)</i>	I	I
Boden	Unversiegelter Boden des Plangebiets	2	2
	Versiegelter Boden des Plangebiets	1	1
Wasser	Plangebiet	2	2
Klima / Luft	Plangebiet	2	2
Landschaftsbild	Plangebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Plangebiet	2	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Bestand Europäische Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)	2	2
	Landschaftsschutzgebiet <i>Worpswede</i>	2	2
	Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede fallen	2	2
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang

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

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

10.2.6 Eingriffsbilanz

10.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

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

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

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

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

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

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

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

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln oder zusammen mit dem Schutzgut *Fläche* auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

10.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

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

- Ausnutzung der bestehenden Gebäude und Infrastrukturanlagen
- Verzicht auf zusätzliche Bebauung des Plangebiets mit baulichen Hauptanlagen.
- Festsetzung von 23 Einzelbäumen zum Erhalt.
- Festsetzung einer *Fläche für Wald*.
- Festsetzung von drei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*.
- Wesentlicher Erhalt des Landschaftsbildes.
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m (SO 1) und 9,0 m (SO 2), wobei Überschreitungen um 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile durch die Gemeinde zugelassen werden können. Dadurch werden Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden.
- Nutzung des bestehenden Wegs Am Thiergarten zur Erschließung des Plangebiets, wodurch zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden wird.

10.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind zwei der elf betrachteten Schutzgütern von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter *Fläche* und *Boden*.

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut *Fläche* wird entsprechend des angewandten Kompensationsmodells zusammen mit dem Schutzgut *Boden* ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut *Boden* ist potentiell auf einer Fläche von ca. 2.717 m² von einer Neuversiegelung betroffen. Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist der im Plangebiet vorhandene Boden im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen, wodurch ein Kompensationsbedarf von **1.359 m²** (= 2.717 m² x 0,5) entsteht. Dieser muss auf einer internen oder externen Fläche ausgeglichen werden.

10.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zum derzeitigen Planungsstand können noch keine Kompensationsmaßnahmen benannt werden.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen bestehen beispielsweise aus der Entwicklung einer Strauchhecke oder einer Grünlandextensivierung. Durch die erfolgreiche Kompensationsmaßnahme werden mindestens **1.359 m²** Boden dauerhaft einer intensiven Nutzung entzogen, um sich zukünftig naturnah entwickeln zu können.

Die konkreten Kompensationsflächen sowie die dazugehörigen Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt im Umweltbericht beschrieben.

10.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Ein Verzicht auf die Planung würde die Weiterführung der Ferienwohnungsnutzung zur Folge haben, wobei sich möglicherweise Nutzungskonflikte zwischen der bereits teilweise zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet ergeben könnten.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre aufgrund der zusammenhängenden baulichen Strukturen und der ineinander übergreifenden Biotoptypen nicht zielführend. Beispielsweise ist die Festsetzung der Privaten Grünfläche notwendig, um die im Plangebiet beabsichtigte

Pferdehaltung dauerhaft abzusichern. Das Gesamtensemble und seine gute Einpassung in das Landschaftsbild bleiben durch die vorliegende Planung bestehen. Ein teilweiser Verzicht auf die vorliegende Planung, z. B. der Verlegung der Pferdehaltung an einen anderen Standort, ist aus der gewünschten Nutzungsabsicht (Wohnen mit Pferd) nicht praktikabel.

10.2.8 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Aufgrund der Nutzungsänderung ergeben sich keine nicht schon vorhandenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Das Plangebiet weist bereits baulichen Bestand auf. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 verfolgt lediglich das Ziel einer Nutzungsänderung. Es wird vorausgesetzt, dass die bestehenden Gebäude dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser daher kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2023). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021), daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien hinsichtlich des Brandschutzes errichtet wurden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft.

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Einzelbäume sowie Wald i. S. d. NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Falle eines Brandes kann die Feuerwehr das Plangebiet nördlich und südlich über den Weg Am Thiergarten erreichen. Ein Zugang über den neu geplanten Weg im Süden des Plangebiets ist ebenfalls möglich. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen, was jedoch als allgemeines Lebensrisiko eingestuft wird.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre. Im Süden des Plangebiets ist eine Mistplatte vorhanden. Die dort gelagerten Substanzen werden fachgerecht entsorgt bzw. dem landwirtschaftlichen Kreislauf (Festmistdüngung) zugeführt, wobei spezifische Verordnungen (z. B. Düngeverordnung) zu beachten sind.

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

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, O., 2020) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im September 2020 durch eine Begehung und Sichtung der vorhandenen Biotoptypen durchgeführt. Im Juli 2021 erfolgte eine Nachkartierung bisher nicht erfasster Bereiche mit demselben Vorgehen.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) zurückgegriffen.

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

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

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

10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

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

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

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung soll die Entwicklung des Vorhabenstandorts von der Nutzung als Ferienwohnungen hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung ermöglichen. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 sowie parallel dazu die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung sind nicht deckungsgleich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ werden zwei *Sondergebiete (SO 1, SO 2)* einschließlich einer mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche*, vier *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, eine *Private Grünfläche*, eine *Fläche für Wald* und eine *Fläche für die Landwirtschaft* sowie *23 Einzelbäume zum Erhalt* festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 96 schließt im Süden des Plangebiets den Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* ein, welcher zukünftig dem *Sondergebiet SO 2* zugehörig ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 96 nimmt eine Fläche von insgesamt ca. 1,17 ha ein und ist somit etwas größer als der Bereich der 24. Flächennutzungsplanänderung (ca. 1,02 ha).

Durch den Bebauungsplan Nr. 96 werden u. a. zwei *Sondergebiete* „*Wohnen mit Pferd*“ festgesetzt, was der in der 24. Änderung des Flächennutzungsplans getroffenen Nutzungsabsicht entspricht.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von der Bauleitplanung sind die beiden Schutzgüter *Fläche* und *Boden* auf kompensationserhebliche Weise betroffen, wodurch sich ein Kompensationsbedarf von **1.359 m²** ergibt. Zum derzeitigen Planungsstand können noch keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen genannt werden. Die genauen Kompensationsflächen mit den durchzuführenden Maßnahmen werden daher zu einem späteren Zeitpunkt benannt.

Um den Baumbestand entlang der Gebäude und somit auch das Landschaftsbild des Plangebiets langfristig zu erhalten, werden außerdem 23 Bäume zum Erhalt und vier *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie eine *Fläche für den Wald* durch den Bebauungsplan Nr. 96 festgesetzt.

Der östlich, westlich und nördlich des Plangebiets befindliche Wald wird nicht beeinträchtigt und unterliegt daher weiterhin dem Schutz des NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung).

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Gehölze und Gebäude erhalten bleiben. Somit steht die vorliegende Bauleitplanung mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebiets *Worpswede* in Einklang.

10.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Garve, E. (2004). *Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen*. Hannover: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 31. März 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osterholz. (2000). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 02 2021
- Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.
- von Drachenfels, O. (2022). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand 01.03.2023*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

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

Bremen, den 09.11.2021 / 26.09.2023

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

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

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

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister

Anlage: Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, 08.11.2021 / 26.09.2023)