



Begründung zum
**Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worpswede“,
13. Änderung**

Gemeinde Worpswede
mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Grünordnung.....	11
7.5	Geh-, Fahr- und Leistungsgerechte.....	11
7.6	Flächenübersicht.....	12
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
9.1	Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
9.2	Verkehr	15
9.3	Immissionsschutz.....	15
9.4	Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	15
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	15

Anhang: Gutachterliche Stellungnahme zu 3 Grenzbäumen im Udo Peters Weg,
Wopswede (Stand: 12.06.2017), Gärtnerhof Weyerdeelen GmbH,
Wopswede

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am 24.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede", 13. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Es grenzen keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, an das Plangebiet an.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gesamtfläche beträgt ca. 804 m² und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² erheblich.

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

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nachverdichtung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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

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

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzge-

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

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

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

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das etwa 804 m² große Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Wopswede, am Udo-Peters-Weg. Somit befinden sich auch die Hauptverkehrsstraßen Findorfstraße und Hembergstraße unweit des vorliegenden Geltungsbereiches. Im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von Wohngebäuden umgeben. Östlich davon erstrecken sich Grünflächen.

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

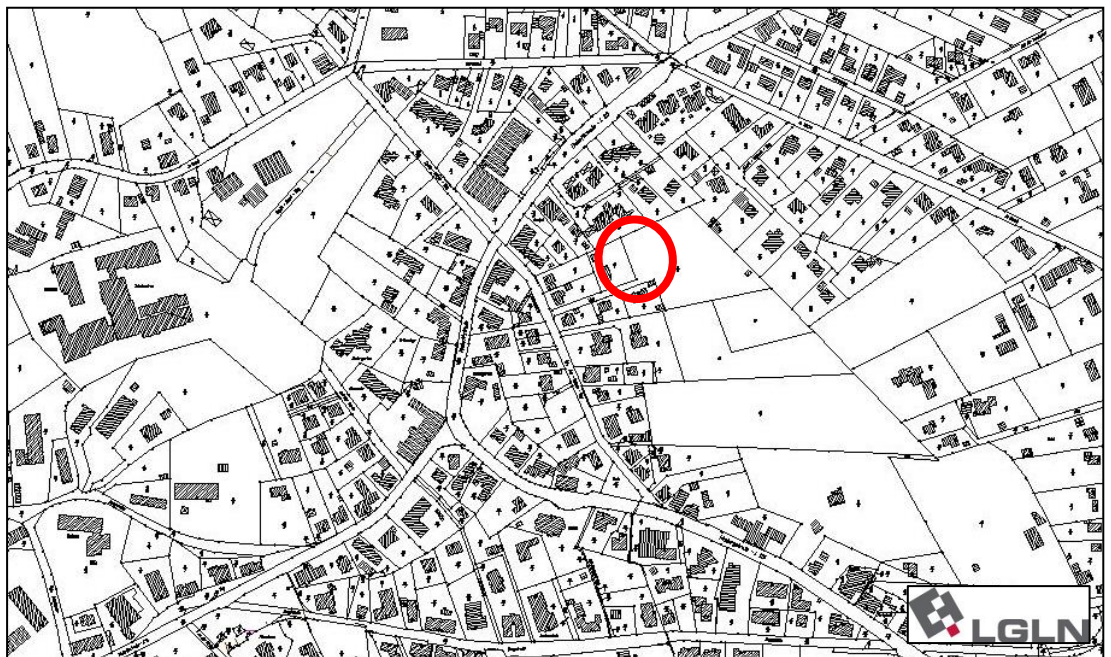


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 2017) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP 2011) 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.

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Festsetzung einer *überbaubaren Grundstücksfläche* sowie Regelungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* innerhalb eines Gebietes, welches bereits als *Allgemeines Wohngebietes* (WA) ausgewiesen ist.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.02.2017)** werden für die Gemeinde Worpsswede 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). Demzufolge sollen *„die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“* (LROP 1.1 - 02).

Anders als das LROP stellt die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2011)** die zentralen Orte in der Gemeinde, die als *zentrale Siedlungsgebiete* festgelegt sind, als *Grundzentrum* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* dar. Das Plangebiet selbst ist Teil des gekennzeichneten *Zentralen Siedlungsgebietes*. In unmittelbarer Entfernung sind nördlich, westlich und südlich des Plangebietes die *Vorranggebiete „Hauptverkehrsstraße“* und *„Straße“ mit regional bedeutsamen Busverkehr* dargestellt. Diese Kennzeichnung betrifft die Findorffstraße und die Hembergstraße.

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

2.3 - 01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen 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 Zentrale Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.“*

2.3 – 08 *„Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen haben. Dabei sollen [...] die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden.“*

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Straßenverkehr trifft das RROP folgende Aussagen:

4.1.2 – 04 „Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“

4.1.4 – 02 „[...] Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck. [...]

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

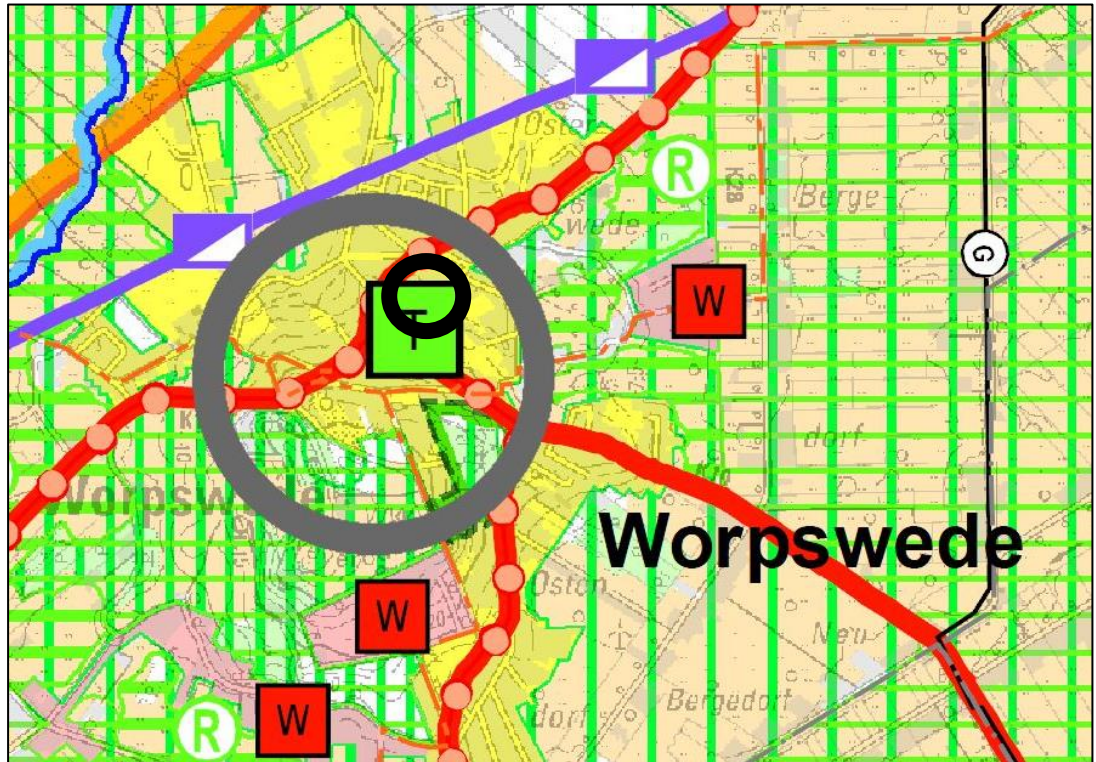


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur moderaten baulichen Erweiterung im Innenbereich geschaffen werden. Da das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Worpswede liegt werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Funktion als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* bleibt unberührt, die Vorrangfunktion *Hauptverkehrsstraße* und *Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* wird hingegen in ihrer Bedeutung moderat gestärkt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet sowie seine nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche als *Wohnbauflächen (W)* dargestellt. Südwestlich schließt der Udo-Peters-Weg an den vorliegenden Änderungsbereich an. Dieser wird im Flächennutzungsplan als *Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Die angrenzenden Flächen im Osten sind hingegen als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Die östlich direkt am Plangebiet anschließenden Flächen gehören überdies zu einem Landschaftsschutzgebiet (*Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts* „Landschaftsschutzgebiet“).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

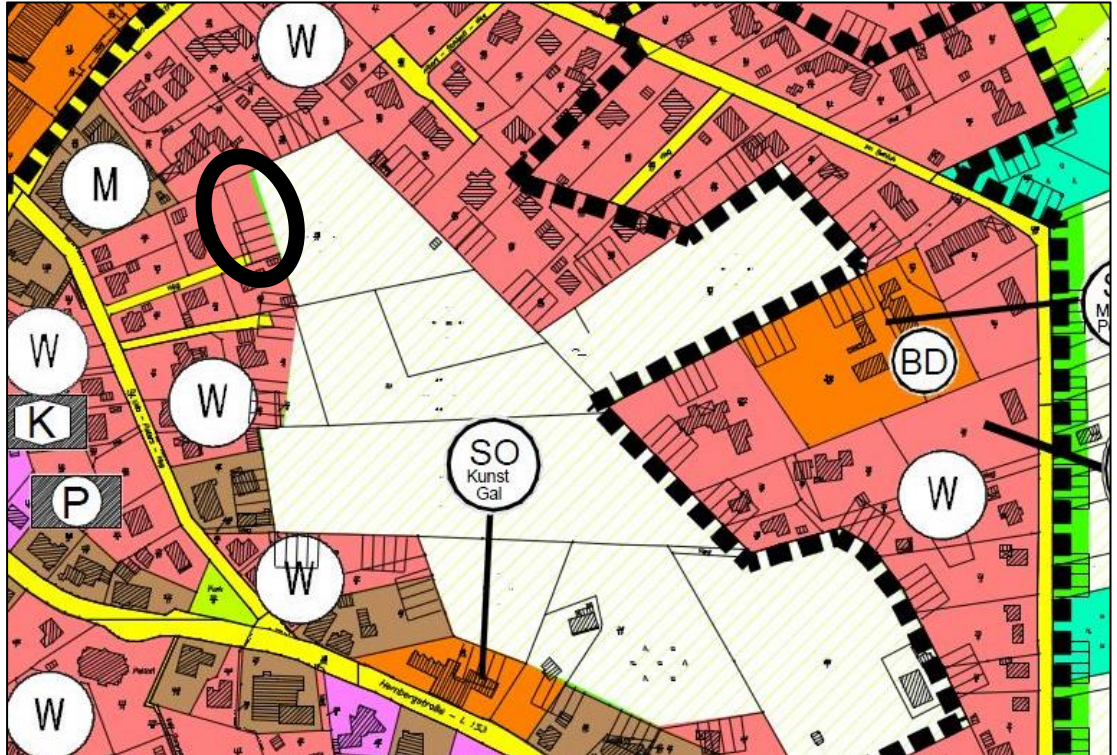


Abb. 3: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit Stand der 21. Änderung

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende Geltungsbereich wird aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ (rechtskräftig seit dem 07.09.1994) beregelt.

Dieser setzt für das Gebiet des Änderungsbereiches als *Art der baulichen Nutzung* ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. Das *Maß der baulichen Nutzung* wird bestimmt durch die Festsetzung eines *Vollgeschosses*, durch die *Grundflächenzahl* von 0,2 und die *Geschossflächenzahl* von 0,3. Ferner sind eine *offene Bauweise*, jedoch keine *überbaubaren Grundstücksflächen* im Bereich des vorliegenden Plangebietes festgesetzt. Zudem wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die in WA-Gebieten nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine Anliegerstraße die als Fläche mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt ist.

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet außerdem gestalterische Festsetzungen in Form einer „örtlichen Bauvorschrift“. Diese sollen sicherstellen, dass das bestehende Ortsbild in seinem Charakter erhalten bleibt und einer städtebaulichen Einbindung neu entstehender Gebäude Rechnung getragen wird. Sie sind im Folgenden wiedergegeben:

1. Dachformen, Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.

2. Baumaterialien

- 2.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind für alle baulichen Anlagen für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen sowie eine Holzbauweise zulässig.
- 2.2 Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun oder anthrazit/schwarz zulässig.

3. Ausnahmen

Ausgenommen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 2.1 und 2.2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO mit nicht mehr als 50 m³ umbautem Raum.

4. Einfriedungen

In den straßenseitigen Bereichen sind nur Einfriedungen mit Laubgehölzen (z. B. Hainbuchen, Liguster, Feldahorn) und aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün; Pforten und Tore sind auch in weißer Farbe möglich) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen OK-Gelände, zulässig.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 1,00 m zu den Gebäuden und in einer Fläche von max. 1,00 m² zulässig. Für straßenseitig zurückspringende Häuser oder Einrichtungen werden Werbeanlagen bis max. 1,00 m von der Grundstücksgrenze in einer Größe bis max. 0,30 m² zugelassen. Fremdwerbung an Gebäuden bzw. auf den Grundstücken wird ausgeschlossen.
- 5.3 Schaufenster in einer Breite von über 1,50 m müssen nach max. 1,50 m eine senkrechte Untergliederung in einer Breite von mind. 0,10 m erhalten.

6. Ausnahmeregelung

Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeabsichtigten Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worswede“, Plangebiet gekennzeichnet

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich relativ zentral gelegen in der Ortschaft Worswede, Hauptort der gleichnamigen Gemeinde.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche, auf der mittig der nordöstlichen Grenze eine dreistämmige Linde stockt. Diese Linde sollte laut Baumgutachten im Vorfeld der künftigen Bebauung des Plangebietes aus Gründen der Gefahrenabwehr für das Nachbargrundstück sowie für die spätere Bebauung gefällt werden.

Östlich des Änderungsbereiches schließt sich eine weitere Grünfläche an, deren Grenzen von Gehölzstrukturen umschlossen werden. Im Süden, im Westen sowie im Norden grenzt Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Die im Norden angrenzende Wohnbebauung ist durch Gehölzstrukturen zum Plangebiet hin eingefasst.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Stichstraße, die östlich vom Udo-Peters-Weg abzweigt und die bereits vorhandenen Wohngebäude sowie das künftige Baugrundstück erschließt. Diese Stichstraße mündet in ca. 100 m Entfernung in den Udo-Peters-Weg, welcher wiederum in ca. 90 m Entfernung nördlich an die L 153 anschließt. Über die L 153 besteht in etwa 30 km südlicher Richtung unter anderem eine Verbindung zum Oberzentrum Bremen.

Bei der Wohnbebauung im direkten Umfeld des Plangebietes handelt es sich überwiegend um eine Doppelhausbebauung im Norden sowie Einzelhausbebauung im Westen und Süden mit größeren Gartenflächen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Planung ist die Anfrage des Grundstückseigentümers, die bereits im Ursprungsbebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesenen Fläche, einer Bebauung zuzuführen.

Daher ist beabsichtigt ein „Baufenster“ im bereits festgesetzten *allgemeinen Wohngebiet* vorzusehen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (am 07.09.1994 in Kraft getreten) haben die Grundstückseigentümer keine Bauabsichten vorgetragen. Nun soll in diesem Bereich ein weiteres Wohngebäude realisiert werden, welches sich in das bestehende Siedlungsgebiet einfügt.

Diese Möglichkeit der Nachverdichtung dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und wirkt einem zunehmenden Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen. Somit wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet* wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. In den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird, wie in Kap. 4.3 dargestellt, festgehalten, dass die in WA-Gebieten nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird ebenfalls in die vorliegende Planung übernommen. Zudem wird die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen* nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Diese Betriebe nehmen in der Regel große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmimmissionen. Für sie stehen im Gemeindegebiet besser geeignete Flächen zur Verfügung.

Um den ruhigen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen und insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die unbefestigte Stichstraßen-Erschließung nicht für Kundenverkehre geeignet ist, werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Letztlich entsprechen diese Nutzungen auch nicht dem vorliegenden Planungsziel.

Jedoch können im vorliegenden Änderungsbereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, um künftig auch Ferienwohnungen nach § 13a Satz 2 BauNVO im Änderungsbereich zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzte *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* und die *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da das Plangebiet sich an die umgebende Bebauung anpassen soll, wird die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ festgesetzte *Grundflächenzahl* von 0,2 übernommen und bleibt damit deutlich unter der gemäß § 17 BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete (WA)* als Obergrenze vorgesehenen GRZ von 0,4 zurück. Gemäß § 19 BauNVO darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % betragen. Einschränkungen dieser Regelung sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung des Baugrundstücks entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Freiflächen)

sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind. Zudem ist im geltenden Bebauungsplan aufgrund der Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1977 keine derartige Versiegelungsgrenze enthalten, sodass bereits mit der Anwendung der aktuell geltenden BauNVO von 1990 eine Einschränkung erfolgt. Damit wird das bestehende Wohngebiet in einer verträglichen Weise nachverdichtet, statt zusätzliche Flächen im Außenbereiche in Anspruch zu nehmen.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ festgesetzte Geschosßflächenzahl von 0,3 entfällt mit der vorliegenden Änderung, da sich dieser Wert auch aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse errechnet.

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt, die durch die Regelungen zur maximal **zulässigen Höhe baulicher Anlagen** näher bestimmt wird. Die maximal zulässige Höhe wird auf 9,0 m begrenzt und orientiert sich damit an der angrenzenden Bebauung. Somit bleibt die Einheitlichkeit von Hauptgebäuden gewährleistet.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der privaten Erschließungsstraße innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.

7.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, so dass Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche regelt im vorliegenden Fall, dass lediglich die Errichtung eines Wohnhauses möglich ist.

Durch die Übernahme dieser Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Gleichzeitig werden die Gebäudelängen „automatisch“ durch die festgesetzten *Baugrenzen* und damit durch die *überbaubaren Grundstücksflächen* begrenzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Tiefe des Baufensters orientiert sich mit 22 m dabei an denjenigen, die bereits im Ursprungsbebauungsplan auf dem direkt an das Plangebiet westlich angrenzenden Grundstück festgesetzt ist. Das Baufenster besitzt zudem eine Breite von 10 m. Die Baugrenzen halten den Mindestabstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen ein und die Festsetzung dieses Baufenster ist auf den Hochbauentwurf des Architekten abgestimmt.

7.4 **Grünordnung**

Entlang der östlichsten Plangebietsgrenze ist die Anlage einer einreihigen Laubgehölzhecke durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Innutzungnahme folgenden Pflanzperiode des Wohngebäudes vorgesehen. Dadurch findet eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der östlich angrenzenden Grünfläche statt, was sich wiederum positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

7.5 **Geh-, Fahr- und Leistungsgerechte**

Im Süden des Geltungsbereiches wird die Festsetzung einer *Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese Festsetzung dient der Erschließung des angrenzenden Baugrundstückes.

Durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die jeweiligen Anlieger sowie die Leitungsträger der Ver- und Entsorgung begünstigt.

7.6 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	804 m ²
<i>davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	<i>95 m²</i>
Geltungsbereich	804 m²

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Worpswede, mit einer örtlichen Bauvorschrift gestalterische Festlegungen im Plangebiet zu treffen, um das Ortsbild zu erhalten.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung), Baumaterialien und Einfriedungen wird ein gestalterischer Rahmen für die Bebauung vorgegeben. Im Sinne einer Gleichbehandlung orientieren sich die Vorschriften Großteils an entsprechenden Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und an Regelungen, die im Rahmen weiterer Änderungen dieses Bauleitplanes getroffen wurden. Die in Abschnitt 4.3 angeführten örtlichen Bauvorschriften eins bis vier werden somit aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, siehe Kap. 4.3, Punkt 5, entfallen, da im vorliegenden Plan kein *Gewerbegebiet*, sondern ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt wird.

Die gestalterische Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird um die folgende Festsetzung ergänzt.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften verfolgt werden können.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

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

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

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

Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

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)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von jenem, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 gegeben wäre. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das Plangebiet die Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer Grundflächenzahl von 0,2 fest. Obwohl keine *überbaubaren Grundstücksflächen* im Plangebiet festgesetzt sind, wäre nach dem Ursprungsbebauungsplan dennoch eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes mit Stellplätzen und Nebenanlagen aufgrund der geltenden alten BauNVO möglich. Weiterhin befindet sich im Süden des Geltungsbereiches ein Weg, welcher als *Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* festgesetzt ist und weiterhin festgesetzt wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Grundflächenzahl von 0,2 erhalten. Gemäß aktueller § 19 BauNVO darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche „nur noch“ bis zu 50 % betragen. Eine am Rand des Plangebietes stockende Drei-Stamm-Linde (*Tilia spec.*) ist nicht zum Erhalt festgesetzt.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** kommt dem Plangebiet aufgrund der Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* überwiegend eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

Laut der textlichen Festsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes nunmehr eine einreihige Laubgehölzhecke anzupflanzen. Die Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt erfährt somit keine Änderung. Jedoch ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Vergleich zur vorhergegangenen Situation vorher besser zu beurteilen.

Die an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes stockende Drei-Stamm-Linde (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser: 1,7 m) wird nicht zum Erhalt festgesetzt. Ein Gutachten stellte fest, dass die drei Bündelbäume „*im Hinblick auf die Gefahrenabwehr für das Nachbargrundstück Busch sowie im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung bis auf den Stock gefällt werden*“ sollten (siehe Anhang). Je nach Art und Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen sollte vorher geprüft werden, ob die Baumschutzsatzung der Ortschaft Worswede Anwendung findet. Bei einer Anwendung der Baumschutzsatzung regelt diese im Falle einer vollständigen Beseitigung eine Kompensation. Insgesamt bleibt daher die derzeitige Bedeutung des Plangebietes als Lebensstätte von Pflanzen und Tieren erhalten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Wohngebiete bereits deutlich überprägt. Typische dörfliche Strukturen mit ortsbildprägenden historischen Gebäuden sind in der Umgebung nicht mehr vorhanden. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zeigt eine kleinteilige Nutzung mit Grünflächen sowie Gehölz- und Heckenstrukturen. Die dort vorhandenen alten Gehölzbestände sind jedoch nicht prägend für das Plangebiet.

Zusätzlich sind weder das Plangebiet noch das Landschaftsschutzgebiet gut von außerhalb einsehbar und haben daher nur eine geringe Bedeutung für Erholungssuchende. Dem Plangebiet sowie den angrenzenden Siedlungsflächen kommt daher eine geringe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Infolge der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Heckenstruktur an der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes geplant. Hiermit wird der negative Einfluss auf das Landschaftsbild gemildert. Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt zukünftig eine allgemeine Bedeutung zu.

Gemäß den Aussagen der **Boden**übersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Podsol-Braunerde anzutreffen. Aufgrund des früheren Grundwassereinflusses in diesem Bereich und der Bodenverwitterung hat sich im Laufe der Zeit aus den glazifluviatilen Ablagerungen der Oste-Hamme-Niederung der besagte Bodentyp gebildet. Bei den anstehenden Böden handelt es sich weder um seltene Böden noch um naturnahe Böden oder um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Dem Schutzgut Boden ist damit eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist aufgrund der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) derzeit eine fast vollflächige zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen und Garagen zulässig. Den versiegelbaren Bereichen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Den übrigen Bodenstandorten ist eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes werden Versiegelungen in einem Umfang von etwa 241 m² (20 % durch Hauptgebäude + 10 % durch Nebenanlagen = 30 % des *Allgemeinen Wohngebietes*) ermöglicht. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nur noch um bis zu 50 %, d.h. im vorliegenden Fall um 10 % zulässig. Dies führt zu einer deutlichen Verringerung des vormals zulässigen Versiegelungsgrades und damit zu einem höheren Anteil an Bodenstandorten mit einer allgemeinen Bedeutung. Den versiegelten Bereichen kommt weiterhin nur eine geringe Bedeutung zu.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der überwiegenden Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich sowie des zulässigen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung beizumessen. Eine Beeinträchtigung des Klimas der angrenzenden Siedlungsflächen aufgrund der klimatischen Entnahme der Fläche am Rande des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten. Die genannten Schutzgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Dies gilt ebenso für die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Besonderer Artenschutz

Obwohl das Luftbild des Plangebietes überwiegend Grünland zeigt, kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht völlig ausgeschlossen werden, da am Rande des Plangebietes eine 3-stämmige Linde stockt und ein Landschaftsschutzgebiet direkt ans Plangebiet angrenzt.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Siedlungsnähe vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten welches die geringe Größe des Plangebietes, die eingeschränkte Vielfalt sowie die Ausdehnung der Gehölzstrukturen auf den angrenzenden Flächen sowie die über den ganzen Tag andauernde hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Sollte beabsichtigt sein die 3-stämmige Linde zu fällen, so hat das außerhalb der avifaunistischen Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermausarten handelt sich ebenfalls um siedlungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Das Grünland des Plangebietes stellt als Teillebensraum ein geeigne-

tes Jagdgebiet für diese Arten dar. Die im Plangebiet stockende Linde weist zudem ein Potential als Quartiersbaum auf.

Wie bereits oben dargestellt, ermöglicht auch die Änderung des Bebauungsplanes die Fällung der Linde. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist daher vor der Fällung des Baumes dieser auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Verkehr

Die westlich sowie südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung wird durch eine vom Udo-Peters-Weg abgehende Stichstraße erschlossen. Das Baugrundstück, dessen Bebauung im Zuge der vorliegenden Planung, planungsrechtlich vorbereitet wird, kann ebenfalls über die genannte Stichstraße erschlossen werden.

Wie bereits in Kap. 7.5 ausgeführt, wird die Erschließung des Baugrundstückes über die Festsetzung einer *Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* gesichert.

Da die Nachverdichtung in diesem Bereich lediglich ein Baugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses umfassen wird, können die wenigen zusätzlichen Verkehre problemlos aufgenommen werden, so dass die Belange des Verkehrs nicht berührt werden.

9.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes in einer ruhigen Wohnlage der Ortschaft Worpswede befindet und die verkehrliche Situation darüber hinaus keinen Durchgangsverkehr zulässt, werden die Belange des Immissionsschutzes durch die vorliegende Planung nicht berührt.

9.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Frischwasser, Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation) von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an bestehende Wohngebäude, die bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen sind, kann die neue Bebauung an diese bestehenden Leitungen anknüpfen.

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes soll das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Ein konkreter Nachweis der Grundstücksentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen. Da die Oberflächenentwässerung der an den Änderungsbereich angrenzenden Bebauung durch Versickerung hergestellt werden kann, ist davon auszugehen, dass auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

Sollte dies wider Erwartens nicht möglich sein, so könnten die anfallenden Oberflächenwässer auch auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche des Flurstückes 20/11, welche sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befindet, versickert werden.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede

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

Artenschutz

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

Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.

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 Bodenfinden 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, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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

Bremen, den 15.11.2017

instara

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

gez. D. Renneke

Worpswede, den 03.03.2018

L. S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den 03.03.2018

L. S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Anhang: Gutachterliche Stellungnahme zu 3 Grenzbäumen im Udo Peters Weg,
Wopswede (Stand: 12.06.2017), Gärtnerhof Weyerdeelen GmbH,
Wopswede