



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 89 „Barkenweg V“

Gemeinde Worpswede
mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift –

(Stand: 30.07.2018)

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	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	16
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	17
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4	Mindestgrundstücksgrößen	20
7.5	Anzahl der Wohnungen	20
7.6	Straßenverkehrsfläche.....	20
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
7.8	Flächenübersicht.....	21
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	21
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	22
9.1	Naturschutz sowie Landschaftspflege	22
9.2	Forstwirtschaft / Wald	24
9.3	Verkehr	25
9.4	Immissionsschutz.....	26
9.5	Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	26
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	26

1. PLANAUFGSTELLUNG

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 04.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Barkenweg V", mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, 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 § 13b BauGB - analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt rund 3.680 m² (14.718 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,25) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 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-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer 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 Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b 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 öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das etwa 2,3 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Worpswede, innerhalb der Ortschaft Neu Sankt Jürgen. Es erstreckt sich nördlich und westlich des Barkenweges, über den das Plangebiet erschlossen wird. Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich südlich und östlich des Barkenweges die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Ortschaft.

Westlich, unweit des vorliegenden Geltungsbereiches, befinden sich überwiegend Waldflächen, die teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt werden.

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

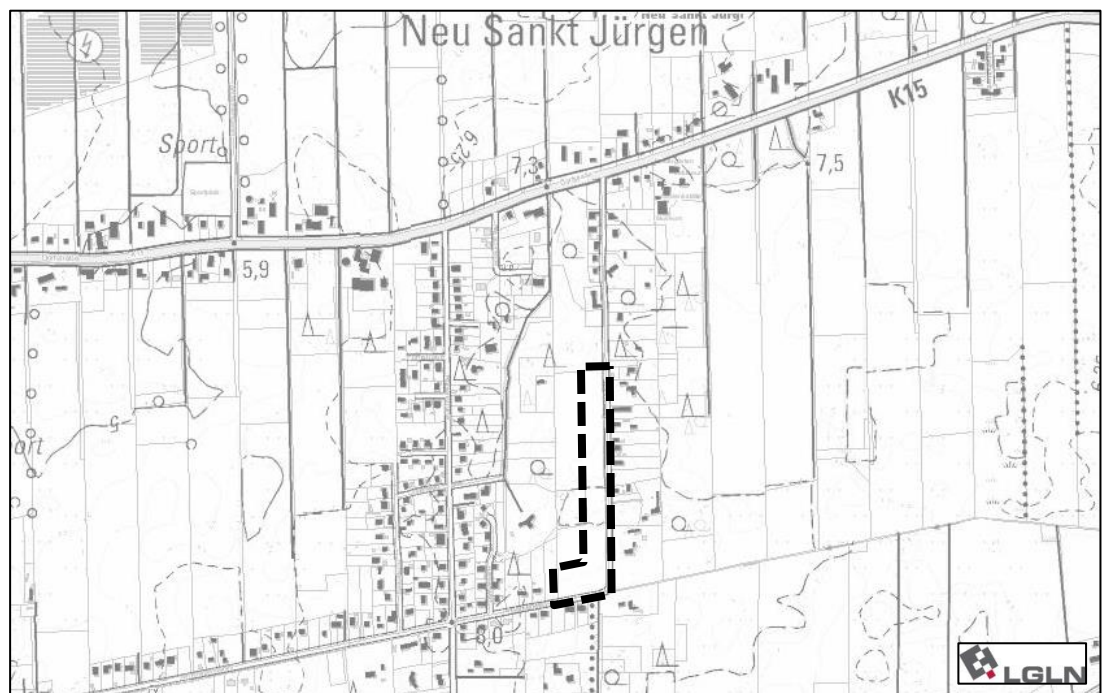


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 Planung beinhaltet insbesondere die Festsetzung eines *Allgemeines Wohngebietes* (WA) mit Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* innerhalb der Worsweder Ortschaft Neu Sankt Jürgen.

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 Worswede 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). Dabei sollen „*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). Zudem sind die „*für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume [...] zu erhalten und zu entwickeln*“ (LROP 3.1.2 – 01). Hinsichtlich Verkehrsinfrastruktur ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit dieser „*zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren*“ (LROP 4.1.1 – 01).

Auch in der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz (RROP 2011)** werden für das Plangebiet selbst sowie den Großteil seiner angrenzenden Flächen keine Aussagen oder planerischen Zielsetzungen getroffen.

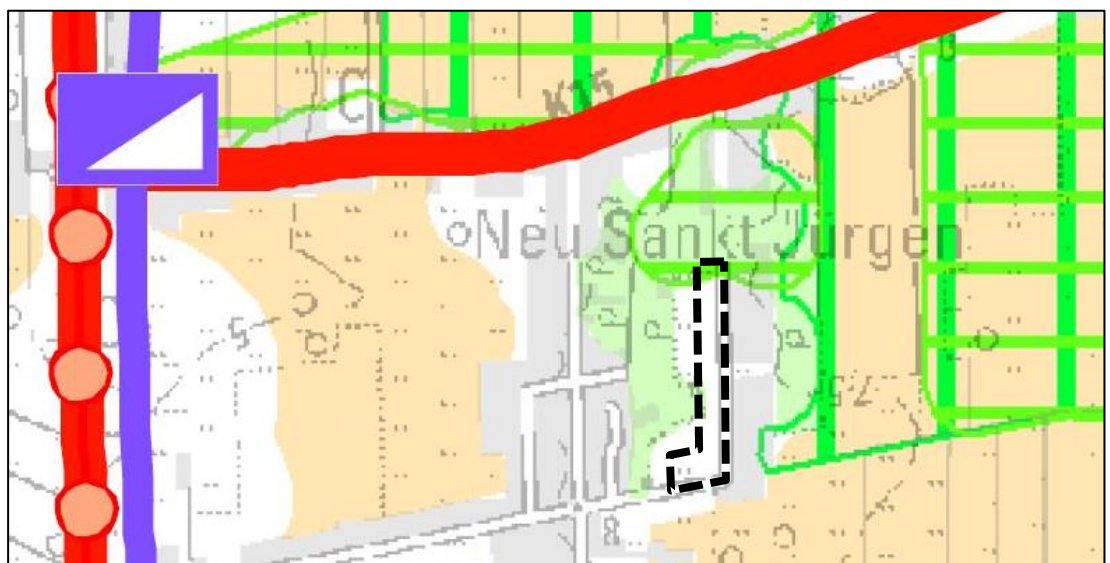


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes

An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich westlich und nördlich ein *Vorbehaltsgebiet Wald*, dieses wird im nördlichen Bereich durch ein *Vorbehaltsgebiet Erholung* überlagert. Die nördlich des vorliegenden Plangebietes, in ca. 370 m Entfernung verlaufende Kreisstraße 15 (K 15, Dorfstraße), an die der Barkenweg anschließt, ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Etwa 1,4 km westlich schließt die Dorfstraße an die Landesstraße 165 (L 165, Neu St. Jürgener Straße), welche ebenfalls als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* sowie als *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* dargestellt ist.

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:

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 - 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. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“*

Dem zentralen Ort der Gemeinde Worpswede wird die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet, außerdem sind die zentralen Bereiche in der zeichnerischen Darstellung als Zentrales Siedlungsgebiet näher festgelegt. Da sich das vorliegende Plangebiet außerhalb dieser dargestellten Flächen befindet, hat die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer Eigenentwicklung zu erfolgen. In der Begründung des RROP 2011 zu den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft (zu Ziffer 03) heißt es im Wortlaut: *„Alle übrigen Orte und Ortsteile sind aufgrund des Fehlens eines erforderlichen Mindestmaßes an Infrastruktureinrichtungen oder einer ungünstigen räumlichen Lage für eine umfangreichere Siedlungsentwicklung nicht geeignet. Um aber den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.*

Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Darüber hinaus können für ortsansässige Betriebe Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Es kann aber auch um eine Stärkung bzw. den

Erhalt bestehender sozialer Einrichtungen gehen. Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“

1. Eigenentwicklung bezogen auf die Einwohnerzahl

Gemäß einschlägiger Literatur umfasst die Eigenentwicklung etwa eine Fläche von 0,5 ha bis 2,0 ha je 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren. Bezogen auf die Ortschaft Neu Sankt Jürgen (869 Einwohner am 31.12.2011) und unter Zugrundlegung eines mittleren Wertes von 1,25 ha kann von einem Flächenbedarf für die Eigenentwicklung von 1,09 ha ausgegangen werden.

Sofern dieser Wert allein betrachtet wird, wurde der Flächenbedarf für die Eigenentwicklung, bezogen auf die Einwohnerzahl, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 58 „An der alten Schmiede“ (rechtskräftig seit 16.03.2015), mit dem etwa 2,3 ha neues Bauland ausgewiesen wurde, vollständig gedeckt bzw. bereits überschritten. Es sind jedoch noch weitere Kriterien zugrunde zu legen, die bei der Siedlungsentwicklung (Eigenentwicklung) zu berücksichtigen sind (vgl. nachfolgende Punkte).

2. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,03 Bewohnern (Stand: Mai 2016) und der Annahme, dass je Haushalt eine Wohneinheit genutzt wird sowie eines Anstiegs der Anzahl der Wohneinheiten um 10 % bis 15 % in einem Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich für die Ortschaft Neu Sankt Jürgen im Jahr 2011 ein Bedarf von 43 bis 64 Wohneinheiten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „An der alten Schmiede“ wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes von maximal ca. 50 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen, sodass letztlich etwa bis zu 14 Wohneinheiten für den Bebauungsplan Nr. 89 „Barkenweg V“ verbleiben würden. Bei dieser Angabe handelt es sich jedoch um den maximal zulässigen „Spitzenwert“, der durch die Entwicklung des Bebauungsplanes ermöglicht würde. Die Anzahl der inzwischen tatsächlich realisierten Wohneinheiten ist jedoch mit etwa 30 Wohneinheiten geringer ausgefallen. Infolgedessen kann davon ausgegangen werden, dass noch bis zu 34 Wohneinheiten für den vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung stehen.

Angesichts der Gesamtfläche des festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* sowie der getroffenen Festsetzungen kann im vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 „Barkenweg V“ von maximal 32 Wohneinheiten, sofern im Plangebiet ausschließlich Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten gebaut werden würden, („Spitzenwert“) ausgegangen werden. Erfahrungswerten zufolge ist jedoch wahrscheinlicher, dass lediglich 16 Wohneinheiten entstehen.

Bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten bestehen für die vorliegende Bauleitplanung, den vorangegangenen Ausführungen zufolge, noch ausreichend Kapazitäten. Damit liegt sie im vorgegebenen Rahmen.

Exkurs: Flächenbedarf bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Zur Deckung des Bedarfs an Wohneinheiten (für einen Zeitraum von 10 Jahren) wäre nach überschlägiger Berechnung die Ausweisung folgender Flächen notwendig:

Unter Zugrundelegung einer Grundstücksgröße von 450 m² (angesichts der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte - sowohl im Bebauungsplan Nr. 58 als auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 89, vgl. Kap. 7.4) und des oben ermittelten Ausgangswertes von 43 bis 64 Wohneinheiten, ergibt sich ein Flächenbedarf von 1,9 ha (43 WE x 450 m²) bis 2,88 ha (64 WE x 450 m²). Unter Zugrundelegung einer Grundstücksgröße von 800 m² (angesichts der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus, vgl. Kap. 7.4) ergibt sich ein Flächenbedarf von 3,44 ha bis 5,12 ha. Letztlich wird für

den vorliegenden Planungsfall ein Flächenbedarf von 3,51 ha für den Zeitraum von 10 Jahren, bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten, angesetzt (Mittelwert aus 1,9 ha und 5,12 ha).

Im Vergleich zum Ergebnis aus Punkt 1 übersteigt selbst der geringste so errechnete Flächenbedarf (1,9 ha) den Flächenbedarf von 1,09 ha, der bezogen auf die Einwohnerzahl ermittelt wurde. Insofern ist das erstgenannte Kriterium nicht allein zu betrachten und durch zusätzliche Faktoren zu überprüfen. Angesichts der Gegenüberstellung des Flächenbedarfs aus der Zahl der Einwohner sowie der Zahl der Wohneinheiten kann somit von einem höheren Flächenbedarf für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren ausgegangen werden (der Mittelwert aus 1,09 ha und 5,12 ha beträgt 3,1 ha).

3. Eigenentwicklung bezogen auf bereits bestehende (beplante) Siedlungsflächen

Bezogen auf die vorhandene Siedlungsfläche beträgt der Orientierungswert für eine Eigenentwicklung, in einem Zeitraum von 10 Jahren, 5 % - 10 %.

Als Grundlage für die Abschätzung der im Jahr 2011 vorhandenen Siedlungsfläche wurde eine grobe Abgrenzung des *zusammenhängenden* Siedlungsbereiches der Ortschaft Neu Sankt Jürgen auf Grundlage eines Luftbildes aus dem Jahr 2012 (siehe nachfolgende Abbildung) ermittelt, da die Gemeinde Worpswede kein Luftbild aus dem Jahr 2011 besitzt und auch keine entsprechenden statistische Daten, die für diese Betrachtung verwendet werden könnten.

Obgleich zum historischen Siedlungsbereich auch unter anderem die östlich entlang der Dorfstraße verstreut gelegenen Grundstücke und Hofstellen gehören, werden diese nicht in die nachfolgende Betrachtung einbezogen, um das Ergebnis möglichst nicht zu verfälschen.

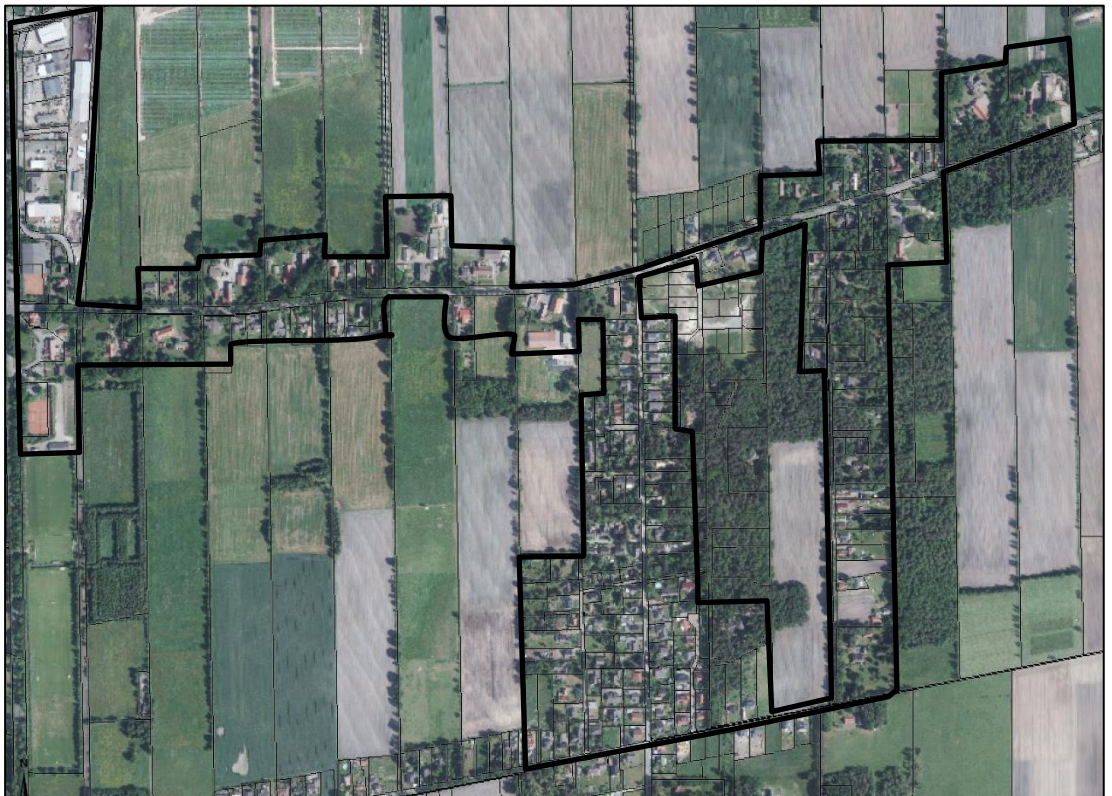


Abb. 3: Abgrenzung des zusammenhängenden Siedlungsbereiches (ohne östlich gelegenen Grundstücke entlang der Dorfstraße), Luftbild 2012

Der in der Abbildung 3 abgegrenzte „zusammenhängende Siedlungsbereich“ (im Sinne des § 34 BauGB) weist eine Fläche von ca. 54,8 ha auf. Eine Eigenentwicklung würde somit ei-

ner Fläche von ca. 2,74 ha bis 5,48 ha (5 % - 10 % der Siedlungsfläche), bezogen auf 10 Jahre, entsprechen. Dem Bedarf sind die vorhandenen Baulücken im Siedlungsbereich, sowie innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenüberzustellen.

Auch hierzu wurde eine Luftbildanalyse herangezogen, da die Gemeinde Worpsswede über kein Baulückenkataster verfügt:

B-Plan Nr. 2 : keine Baulücken

B-Plan Nr. 43 : keine Baulücken

B-Plan Nr. 56 : ca. 0,5 ha

Sonstige Baulücken: ca. 1,52 ha

Summe: ca. 2,02 ha

Im Ergebnis bestand im Jahre 2011/2012 ein Bedarf von bis zu 3,46 ha weiteren Wohnbauflächen zum Zwecke der Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Zu beachten ist jedoch, wie oben dargelegt, dass die verstreut gelegenen Grundstücke und Hofstellen nicht zum „zusammenhängenden Siedlungsbereich“ hinzugerechnet wurden. Würden die Grundstücksflächen aus den übrigen Bereichen, der sog. „Streusiedlung“ der Ortschaft Neu Sankt Jürgen, berücksichtigt werden, ergäbe sich ein zusätzlicher Siedlungsflächenbestand von ca. 22,0 ha. Bezogen auf das Eigenentwicklungspotenzial für einen Zeitraum von 10 Jahren (5 % - 10 %) wären demzufolge weitere 1,1 ha bis 2,2 ha als Bedarfsflächen anzusetzen.

Zudem wird erneut darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Werte und Aussagen kein Ergebnis qualifizierter Daten sind und Abweichungen vom tatsächlichen Ist-Zustand durchaus realistisch sind.

Dem oben ermittelten Umfang der Flächen sind die seit 2011 neu entwickelten Flächen bzw. Baugebiete gegenüber zu stellen. In der Ortschaft Neu Sankt Jürgen ist seit dem Jahr 2011 lediglich der Bebauungsplan Nr. 58 „An der alten Schmiede“ (rechtskräftig seit 16.03.2015) aufgestellt worden. (Die Siedlungsflächen / Bebauungsplangebiete, welche südlich des Barkenweges - des Abschnittes, welcher in West-Ost-Richtung verläuft - gelegen sind, gehören zur Gemarkung Mevenstedt und bleiben daher außen vor.) Dieser setzt *Allgemeine Wohngebiete* fest. Es wird jedoch nicht die gesamte Größe des Plangebietes zugrunde gelegt, sondern die tatsächliche Entwicklungsfläche von ca. 2,3 ha, die zu dem Bestand von 2011 hinzukam. So bleiben insbesondere die festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und die Fläche der ehemaligen Hofstelle unberücksichtigt, da es sich dabei bereits um vorhandene Siedlungsflächen handelte.

Der Bedarf für einen Zeitraum von 10 Jahren von 3,46 ha wurde zu einem Anteil von 2,3 ha bereits gedeckt. Für die Eigenentwicklung verbleibt somit noch ein „Restbedarf“ von ca. 1,16 ha.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung von weiteren 1,47 ha (Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes*) ermöglicht, sodass der ermittelte Bedarf von 3,46 ha für den benannten 10-Jahres-Zeitraum mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur moderat überschritten wird. Allerdings ist auch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass nicht die gesamte Siedlungsfläche der Ortschaft Neu Sankt Jürgen, sondern der „zusammenhängende Siedlungsbereich“ für die Abschätzung der im Jahr 2011 bestehenden (beplanten) Siedlungsflächen herangezogen wurde. Insofern kann von einem größeren Flächenbedarf zu Zwecken der Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren ausgegangen werden. Das Kriterium der Eigenentwicklung, bezogen auf die Siedlungsfläche, ist somit als erfüllt anzusehen.

Gesamtbetrachtung

In der Einzelbetrachtung ist der Flächenbedarf für die Eigenentwicklung, bezogen auf die *Einwohnerzahl* und einen Zeitraum von 10 Jahren (Punkt 1), bereits überschritten. Bezogen

auf die *Zahl der Wohneinheiten* (Punkt 2) stehen für die vorliegende Bauleitplanung noch ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Im Rahmen der Betrachtung der Eigenentwicklung, bezogen auf *bereits bestehende (beplante) Siedlungsflächen* (Punkt 3), wird der Flächenbedarf mit der vorliegenden Planung nur moderat überschritten – mit dem Hinweis, dass für die Ermittlung des Flächenbedarfs lediglich der „zusammenhängende Siedlungsbereich“ herangezogen wurde (ohne die „Streulagen“ der Ortschaft Neu Sankt Jürgen). Insofern kann in der Gesamtbetrachtung von einem Bedarf für die Eigenentwicklung ausgegangen werden, der mit der vorliegenden Planung gedeckt wird.

Der Bedarf der wohnbaulichen Entwicklung ist darüber hinaus auch aus Sicht der Gemeinde Worpswede erkennbar. Zum Einen besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken, sodass es bereits für das vorliegende Plangebiet Interessenten und Bauwillige gibt. Zum anderen ist die Ortschaft Mevenstedt (204 Einwohner, Stand: Dezember 2014) angesichts der räumlichen Nähe zur Ortschaft Neu Sankt Jürgen in der Gesamtbetrachtung im Rahmen der sog. „weichen Kriterien“ mit zu berücksichtigen, da die bebauten Bereiche der beiden Siedlungen direkt ineinander über gehen (an den Straßen Am Kniependamm und Barkenweg), sie sich ihre Infrastrukturen teilen (insbesondere die örtlichen Vereine und Kindergärten werden von Anwohnern beider Siedlungen genutzt) und somit funktional miteinander verbunden sind.

Zudem weist das vorliegende Plangebiet insofern eine vorteilhafte Lage im planungsrechtlichen Außenbereich auf, als dass sich dieses an einer bereits vorhandenen Straße (Barkenweg) befindet und keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Darüber hinaus werden *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (0,64 ha) festgesetzt und damit langfristig verbindlich zu Zwecken von Natur und Landschaft gesichert. Insofern werden Freiräume erhalten und die typische Siedlungsstruktur weiter entwickelt, indem die bereits in Teilen vorhandene Bebauung am Barkenweg fort- bzw. zusammengeführt wird.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes (Radius 600 m) befinden sich zwei Bushaltestellen. Über diese ist das Plangebiet an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden.

Mit der über die Rabienstraße verkehrende Linie 612 bestehen Verbindungen zur Ortschaft Hüttenbusch, zum Hauptort Worpswede sowie dem Hauptort Grasberg. Mit den über die Dorfstraße (Kreisstraße 15) verkehrenden Linien 610 und 614 bestehen unter anderem Verbindungen mit den Ortschaften Schlußdorf, Mevenstedt, Worpswede und Grasberg. Die Linie 640, welche den Bahnhof in Neu Sankt Jürgen bedient, führt unter anderem nach Osterholz-Scharmbeck, Worpswede, Gnarrenburg und Bremervörde. Damit können die unterschiedlichen Siedlungsgebiete mit ihren zahlreichen Infrastruktureinrichtungen erreicht und genutzt werden.

In der Ortschaft selbst befinden sich ein Kindergarten, eine Krippe, die Ortsfeuerwehr Neu St. Jürgen mit Jugendfeuerwehr sowie das Dorfgemeinschaftshaus und einige Vereine (Sportvereine, Heimatverein). Damit ist eine vorschulische Versorgung in der Ortschaft sichergestellt und es stehen auch Angebote für sportliche Aktivitäten zur Verfügung. Ein weiterer Kindergarten befindet sich bereits in 1,5 km Entfernung, südlich des vorliegenden Plangebietes, in Mevenstedt. (In dieser Ortschaft sind außerdem ein Fitnessstudio und ein Pizzalieferservice ansässig.) Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Hüttenbusch und kann bereits in 4 km Entfernung, auch über den ÖPNV, erreicht werden.

Außerdem sind in der Ortschaft Neu Sankt Jürgen einige Dienstleister und Fachgeschäfte sowie Gewerbebetriebe ansässig. Folglich ist sie ein wichtiger Bestandteil des wirtschaftlichen Gefüges der Gemeinde Worpswede und somit weiter zu entwickeln und zu stärken.

Weitere Infrastruktur- sowie Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Worpswede befinden sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches in einer Entfernung von ca. 5 km. Über die Kreisstraße 15 (Dorfstraße) sowie die Gemeindestraße Am Kniependamm, an die der Barkenweg anschließt, besitzt Neu Sankt Jürgen eine direkte Anbindung an die Landesstraße

(Neu St. Jürgener Straße), über die der Hauptort der Gemeinde Worpsswede (die Ortschaft Worpsswede) in südwestliche Richtung verkehrlich zügig erreicht werden kann. Auf die Neuanlage weiterer Straßen kann somit verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung eines Wohngebietes im Rahmen der Eigenentwicklung am gewählten Standort daher ebenfalls vertretbar.

In der Gesamtbetrachtung aller Faktoren ist ein Bedarf für die Eigenentwicklung in der Ortschaft Neu Sankt Jürgen erkennbar. Diese Einschätzung wird im weiteren auch durch die nachfolgende aufgeführten Ziele und Grundsätze des RROP 2011 untermauert, abgesehen davon, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits eine wohnbauliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet vorsieht. Damit wurde eine entsprechende Entwicklung bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

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.“*

2.3 - 10 *„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“*

2.3 – 12 *„Es soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnflächenangebot bereit gestellt werden, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Das Wohnflächenangebot und das Wohnumfeld sollen an sich ändernde Verhältnisse bedarfsgerecht angepasst werden.“*

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 -02 *„Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen sich auf folgende Faktoren des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erstrecken:*

- *Pflanzen- und Tierarten, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensstätten*
- *Boden (vgl. Kap. 3.3), Wasser (vgl. Kap. 3.4), Klima/Luft (vgl. Kap. 3.1)*
- *ästhetische Qualität der Landschaft, d.h. ihre landschaftsbedingte Vielfalt, Eigenart und Schönheit“*

Hinsichtlich der westlich und nördlich des Plangebietes vorhandenen Vorbehaltsgebiete Wald und Erholung sowie des Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße trifft das RROP folgende Aussagen:

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 – 06 *„Wald soll von anderen flächenbeanspruchenden Nutzungen nur in unvermeidbarem Umfang in Anspruch genommen werden. Walderschneidungen durch Verkehrs- und Versorgungstrassen sollen vermieden werden.“*

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

4.1.1 -01 *„Die Verkehrsinfrastruktur im Landkreis Osterholz ist hinsichtlich ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren. [...]“*

4.1.2 -01 *„Der öffentliche Personennahverkehr ist als zentrale Aufgabe der Daseinsvorsorge zu sichern, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren. Dabei ist sicherzustellen, dass*

straßen- und schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr aufeinander abgestimmt werden. [...]“

4.1.2 -01 *„Die Verlagerung von motorisiertem Individualverkehr auf den öffentlichen Personennahverkehr und auf den Fahrradverkehr soll durch städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen unterstützt werden. Um die Erschließungsmöglichkeiten durch den ÖPNV zu verbessern, sollen kompakte Ortskerne erhalten bzw. entwickelt werden.“*

4.1.4 – 02 *„[...] Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“*

Die Funktionen der *Vorbehaltsgebiete Wald* und *Erholung* werden, trotz ihrer Nähe zum Plangebiet, nicht wahrnehmbar tangiert, während die Vorrangfunktion *Hauptverkehrsstraße* in ihrer Bedeutung moderat gestärkt wird.

Konflikte zwischen Wald- und Wohnnutzung werden ausgeschlossen, indem der vorliegende Planungsfall einen „Waldabstand“ von 30 m vorsieht (vgl. Kap. 7.3 und Kap. 9.2). Dieser Abstand resultiert aus den erfolgten Abstimmungen (vom 04.04.2017 und 15.01.2018) zwischen der Gemeinde Worpswede, dem staatlichen Forstamt Harsefeld und dem Forstamt Rotenburg (welches seit Ende 2017 für den Landkreis Osterholz zuständig ist) sowie dem Beratungsforstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Gefährdungen durch umstürzende Bäume (insbesondere bei Stürmen) werden hierdurch ausgeschlossen.

Die Gemeinde Worpswede ist stetig bemüht, die zentralen Siedlungsgebiete stärker (nach) zu verdichten, um keine Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich heranziehen zu müssen (vgl. B-Plan Nr. 71 „Hinter der Molkerei“, B-Plan Nr. 83 „Osterweder Straße“). Allerdings stehen im Gemeindegebiet keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung, welche die Nachfrage nach Wohnbauplätzen kurzfristig bedienen können und mit denen keine aufwendigen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden würden. In bestimmten Fällen stehen Flächen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft oder angesichts naturschutzrechtlicher oder naturschutzfachlicher Belange einer Bebauung entgegen (bspw. Landschaftsschutzgebiet östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Worpswede“, 13. Änderung). Zudem soll mit der vorliegenden Bauleitplanung die Entwicklung sowie Stärkung des historischen und (seit 1752) stetig gewachsenen Siedlungsbestandes in der Worpsweder Ortschaft Neu Sankt Jürgen, (aus den bereits genannten Gründen) sicher gestellt werden. Da das Plangebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und sich an einer bereits vorhandenen Gemeindestraße befindet, werden keine gänzlich neuen Flächen erschlossen und in Anspruch genommen. Somit wird einer Zersiedelung sowie einer Abwanderung entgegen gewirkt und die vorhandene Infrastruktur der Ortschaft sowie der Gemeinde Worpswede insgesamt gestärkt.

Die Bauleitplanung steht den vorstehend genannten Zielen und Grundätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet sowie seine östlich, südlich und südwestlich angrenzenden Bereiche als *Wohnbauflächen (W)* dargestellt, die Flächen nordwestlich und nördlich angrenzend hingegen als *Flächen für Wald*.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit Stand der 21. Änderung (Plangebiet gekennzeichnet)

Hinsichtlich der Darstellungen der *Flächen für Wald* wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den schraffiert hervorgehobenen Bereichen um keine Waldflächen im Bestand, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. An diesen in der Abbildung 4 gekennzeichneten Standorten ist auch in der Vergangenheit faktisch kein Wald vorhanden gewesen.

Aus diesem Grund fand eine Abstimmung (mit Ortsbesichtigung vom 04.04.2017) zwischen der Gemeinde Worpsswede, dem staatlichen Forstamt Harsefeld und dem Beratungsforstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens statt.

Das Ergebnis dieser Abstimmung war die Einigung auf 30,0 m breite Waldabstandsflächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Flächen als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt. Zusammen mit den bis zur Baugrenze gesondert gekennzeichneten 3,0 m breiten Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, in denen Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) nicht zulässig sind, wird ein „Waldabstand“ von insgesamt 30,0 m („Baumknicklänge“) gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. In Bezug auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die als *Flächen für Wald* dargestellt sind, in der Realität jedoch nie Wald gewesen sind, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Möglichkeiten des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes liegt gegenwärtig noch kein Bebauungsplan vor. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch einige rechtskräftige Bebauungspläne, so bspw. die Bebauungspläne Nr. 43 „Barkenweg“, Nr. 56 „Barkenweg II“, Nr. 63 „Barken-

weg III“ und Nr. 78 „Barkenweg IV“, die als *Art der baulichen Nutzung* jeweils *Allgemeine Wohngebiete (WA)* festsetzen. Für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind die Bebauungspläne Nr. 56 und Nr. 63, die direkt an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzen.

Der **Bebauungsplan Nr. 56 „Barkenweg II“** erstreckt sich westlich des südlichen Bereiches des vorliegenden Plangebietes und grenzt, wie auch der vorliegende Bebauungsplan, mit seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze an den Barkenweg. Der **Bebauungsplan Nr. 63 „Barkenweg III“** befindet sich südlich des vorliegenden Bebauungsplanes und grenzt demzufolge mit seiner nördlichen Geltungsbereichsgrenze an den Barkenweg.

Beide Bebauungspläne setzen flächendeckend eine *Grundflächenzahl* von 0,25 mit definierten Überschreitungsmöglichkeiten sowie eine *abweichende Bauweise* fest. Das *Maß der baulichen Nutzung* wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* weiterhin durch die Festsetzung eines *Vollgeschosses*, einer *maximal zulässigen Firsthöhe* von 9,0 m, einer *Traufhöhe* von 2 – 4 m und einer *Erdgeschossfußbodenhöhe* von 0,5 m verbindlich geregelt. Dabei sind als Gebäudetypen nur *Einzel- und Doppelhäuser* mit maximal zwei *Wohneinheiten* pro Wohngebäude zulässig, wobei bei Doppelhäusern lediglich eine Wohnung pro selbständig nutzbarem Gebäudeteil entwickelt werden darf.

Weiterhin werden im **Bebauungsplan Nr. 56 „Barkenweg II“** eine *Mindestgrundstücksgröße* von 800 m² festgesetzt und eine Länge von höchstens 17,0 m für die zulässigen Hausformen, exklusive der Länge von Garagen und Carports. Straßenseitig sind innerhalb einer 8,0 m breiten nicht überbaubaren Fläche Garagen i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Innerhalb der rückwärtigen, demnach nördlich gelegenen 13,0 m breiten *nicht überbaubaren Grundstücksfläche* sind hingegen Garagen und Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 7,0 m breite *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt. Im Norden wird das Allgemeine Wohngebiet von einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* von der festgesetzten *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* abgegrenzt. Ergänzende textliche Festsetzungen regeln dabei unter anderem die Pflanzenart und –qualität.

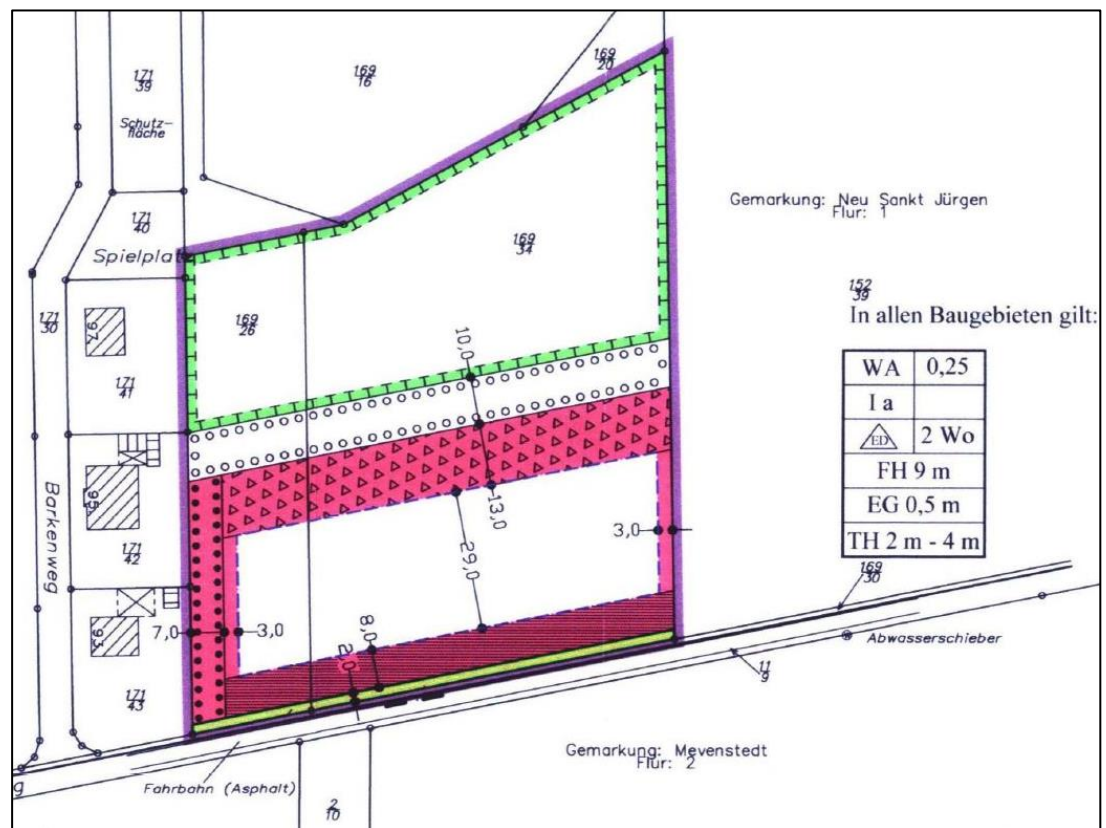


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 56 „Barkenweg II“

Für eine optionale Erweiterung des Barkenweges wurde außerdem eine 2,0 m breite Straßenverkehrsfläche vorgehalten bzw. festgesetzt.

Zudem regeln bauordnungsrechtliche Festsetzungen die Gestaltung von Dächern, Fassaden sowie Einfriedungen und weisen darauf hin, dass Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden können.

Anders als im Bebauungsplan Nr. 56 „Barkenweg II“ wird im **Bebauungsplan Nr. 63 „Barkenweg III“** eine *Mindestgrundstücksgröße* von 900 m² für Einzelhäuser sowie 450 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Jedoch darf auch in diesem Bebauungsplan die Länge der zulässigen Hausform höchstens 17,0 m betragen. Davon abgesehen werden *Mindestgrundstücksbreiten* festgesetzt, die für Einzelhäuser 19,5 m und für Doppelhaushälften 9,75 m als Mindestmaße verbindlich vorgeben.

Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb der *nicht überbaubaren Grundstücksfläche* Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

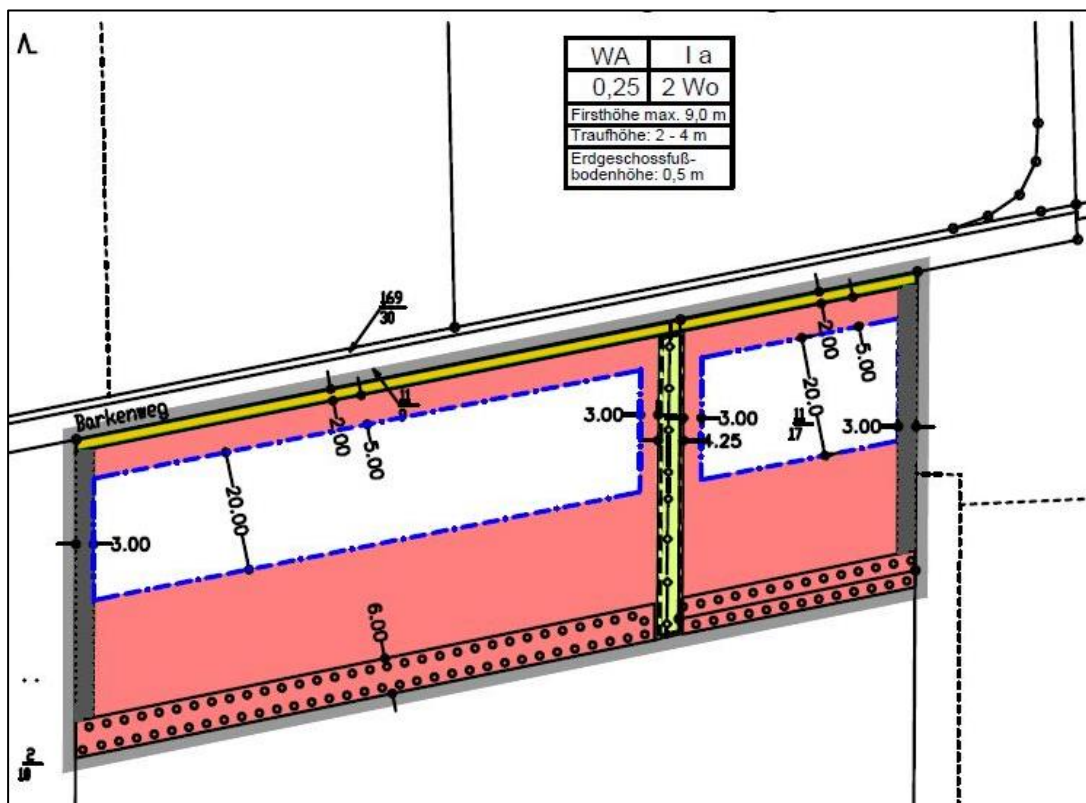


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 63 „Birkenweg III“

Weiterhin ist im Bebauungsplan eine *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt, die überlagert wird durch eine Fläche, die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* belegt ist. Hierdurch ist der Anschluss zwischen Birkenweg und den südlich an den Bebauungsplan angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet, gleichzeitig sind die unterirdisch gelegenen Leitungen planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist als Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit festgesetzt, um das Landschaftsbild vor negativen Auswirkungen zu schützen.

Das Ortsbild Neu Sankt Jürgens wird, wie auch im Bebauungsplan Nr. 56, durch die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern, Fassaden sowie Einfriedungen gewahrt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb der nordöstlich der Ortschaft Worpswede gelegenen Ortschaft Neu Sankt Jürge.

Neu Sankt Jürge besitzt mit der Kreisstraße 15 (Dorfstraße) sowie mit der Gemeindestraße Am Kniependamm im Westen eine Anbindung an die Landesstraße 163 (Neu St. Jürgener Straße) und über diese in nördliche Richtung an die Landesstraßen 165 sowie in südwestliche Richtung an die L 153. Damit besteht unter anderem die Verbindung mit der Ortschaft Worpswede, die Hauptort der Gemeinde ist. Sie liegt in ca. 5 km Entfernung nach Süden, während die Ortschaft Hüttenbusch ca. 4 km nördlich liegt. In südöstliche Richtung führt die Kreisstraße 15 außerdem nach Tarmstedt.

Im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) des vorliegenden Plangebietes befinden sich zwei Bushaltestellen. Mit der Linie 612, welche über die Rabienstraße verkehrt, besteht eine Anbindung an die Ortschaft Hüttenbusch, an den Hauptort Worpswede sowie den Hauptort Grasberg. Mit den Linien 610 und 614, welche über die Dorfstraße (Kreisstraße 15) verkeh-

ren, bestehen Verbindungen unter anderem mit den Ortschaften Schlußdorf, Mevenstedt, Worpswede und Grasberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und Osten durch den im Bestand vorhandenen „Barkenweg“, bei dem es sich um eine schlecht ausgebaute Gemeindestraße handelt, begrenzt. Über diesen wird das vorliegende Plangebiet erschlossen, während die entlang des Barkenweges stockenden Einzelbäume das Plangebiet straßenbegleitend einrahmen. Südlich und östlich des Weges zeichnet sich der Siedlungsbestand überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit größeren Gartenflächen und rückwärtigen Gehölz- bzw. Waldflächen aus. Hierdurch ist der Siedlungsrand eingegrünt und damit von den umfangreichen Acker- und Freiflächen im Osten und Süden abgegrenzt. Westlich und nördlich des Plangebietes, teilweise an den Geltungsbereich grenzend, befindet sich Wald (gem. NWaldLG). Dieser wird überwiegend von Kiefern dominiert.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich flächendeckend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Während der südliche Teil des Plangebietes mit seiner westlichen Geltungsbereichsgrenze an ein Wohngrundstück sowie die entsprechend rückwärtigen Grün- und Gehölzstrukturen grenzt, stellen sich die übrigen Bereiche des Flurstücks 152/39 außerhalb des Plangebietes ebenfalls als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Die Topografie ist geprägt durch den historischen Sandabbau, welcher vormals in kleinem (privaten) Umfang auf den Flächen des Plangebietes stattgefunden hat. Insofern sind insbesondere im Bereich der südlichen *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* Höhenunterschiede von etwa einem Meter wahrnehmbar.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Planung ist die Anfrage der Grundstückseigentümerin, die in Rede stehenden Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat die Gemeinde Worpswede großes Interesse daran, die in Rede stehenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen und auch die Konzeption des Flächennutzungsplanes somit umzusetzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich des Innenbereiches ergibt sich der Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wie unter Kapitel 1 „Planaufstellung“ beschrieben wird der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die Entwicklung neuer Baugrundstücke auf den Flächen des Plangebietes bietet sich aus vielerlei Hinsicht an:

- Die Flächen des Plangebietes schließen direkt an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die Ortschaft Neu Sankt Jürgen wird kleinteilig ergänzt sowie aufgewertet.
- Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.
- Mit der bereits bestehenden Gemeindestraße Barkenweg sind keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.
- Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine wichtige Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Allerdings werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, 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.

Da innerhalb der Ortschaft derzeit keine vergleichbaren Potentiale vorhanden sind, um der hohen Nachfrage nach Bauland zu begegnen und die darüber hinaus über ähnlich gute Vo-

raussetzungen verfügen, sieht die Gemeinde Worpswede die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als städtebaulich sinnvoll an.

Zudem handelt es sich bei den vorliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen um einen flächenmäßig kleinen Ackerschlag. Außerdem werden auch aus dem Grund geringere landwirtschaftliche Erträge erwartet, weil einige Bereiche der Ackerflächen durch die hier vorhandenen Bäume bzw. Waldflächen verschattet werden. Davon abgesehen ist der gesamte Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt, insofern hat die Auseinandersetzung mit dem Umgang von Grund und Boden und damit der Nutzung der Flächen bereits auf vorbereitender Planungsebene stattgefunden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauungsplänen ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, dass die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Anlagen für Verwaltungen* und *Tankstellen* nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind.

Diese Nutzungen sind mit zusätzlichen Verkehren sowie Emissionen verbunden - und im Fall von Tankstellen zudem mit einem erhöhten Flächenbedarf, die insgesamt weder dem bestehenden Siedlungscharakter noch den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen. Zudem sind sie bereits in ausreichendem Maße im Gemeindegebiet bzw. in der Ortschaft Worpswede vorhanden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da das Plangebiet sich in den baulichen Bestand einfügen soll, wird, wie auch in den Bebauungsplänen im Nahbereich des Plangebietes (vgl. Kap. 4.3 „Verbindliche Bauleitplanung“), eine *Grundflächenzahl* von 0,25 festgesetzt. Damit bleibt diese deutlich unter der gemäß § 17 BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete* als Obergrenze vorgesehenen GRZ von 0,4 zurück.

Obgleich gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % betragen darf, erfolgt im vorliegenden Planungsfall auch eine Einschränkungen dieser Regelung auf bis zu 25 %. Lediglich jene Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50 % überschreiten. Auf diese Weise wird, auch vor dem Hintergrund von Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Oberflächenwassers, eine hinreichende bauliche Ausnutzung ermöglicht, die sich darüber hinaus in den vorhandenen baulichen Bestand der Ortschaft einfügt.

Weiterhin orientiert sich auch die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* an den entsprechenden Festsetzungen der umgebenden Bebauung und wird folglich auf maximal **ein Vollgeschoss** festgesetzt. Da diese Vorgabe allein nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird die **Firsthöhe** analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen auf maximal 9,0 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße (Barkenweg), bei der die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes den Bemessungspunkt darstellt. Geringfügige

Überschreitungen der maximalen Höhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind dabei zulässig, um unnötige Härten zu vermeiden und weil das Höhenprofil außerdem Unterschiede von etwa 0,5 m aufweist.

Die festgesetzte **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) muss im gesamten Geltungsbereich auf mindestens 2/3 der Trauflänge zwischen 2,0 m und 4,0 m betragen. Auch diese Festsetzung entspricht den ortstypischen Regelungen und wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Um die Gestaltung der Gebäude und Nebengebäude nicht zu stark einzuschränken, werden untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer und die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern) von den Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen. Weiterhin sind auch Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden von der Festsetzung zur **Mindesttraufhöhe** ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Höhe von untergeordneter Bedeutung für die Dachlandschaft sind.

Die maximal zulässige **Erdgeschossfußbodenhöhe** von 0,5 m entspricht der Wohnbebauung in der näheren Umgebung und soll gewährleisten, dass die neu entstehenden Gebäude sich in den Bestand einfügen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße (Barkenweg), der Bemessungspunkt ist dabei die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.

7.3

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Innerhalb dieser sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig, welche mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Mit diesen Festsetzungen soll eine der Ortschaft entsprechende Verdichtung gewährleistet werden. Somit wird auch die städtebauliche Konzeption hinsichtlich der Bauweise an die vorhandene Siedlungsstruktur in der Umgebung angepasst und die Länge der zulässigen Hausform (bezogen auf die Hauptnutzung) auf maximal 17,0 m begrenzt. Dementsprechend darf auch ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, insgesamt die Länge von 17,0 m nicht überschreiten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* definiert.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt zum einen unter der Zielsetzung, eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der neuen Wohngebäude sowie von Grundstückszuschnitten zu gewährleisten, infolgedessen zusammenhängende „*Baufenster*“ festgesetzt werden. Zwischen Baugrenze und der westlichen Geltungsbereichsgrenze im südlichen Teil des Plangebietes sowie zwischen Baugrenze und den *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden somit Mindestabstände (gem. § 5 Abs. 2 NBauO) von jeweils 3,0 m festgesetzt. Zwischen Baugrenzen und der zeichnerisch festgesetzten *Straßenverkehrsfläche* ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten, damit ein zu starkes Heranrücken an die Gemeindestraße durch Hauptgebäude verhindert. Zum anderen ist es Ziel der Gemeinde Worpswede, eine weitgehend regelhafte einzeilige Straßenrandbebauung sicherzustellen, die sich in die Ortschaft einfügt, weshalb in den rückwärtigen, straßenabgewandten Bereichen größere Abstände zwischen den Baugrenzen und den Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und der nördlichen Plangebietsgrenze 24,5 m. Hierdurch entsteht eine 32,0 m tiefe *überbaubare Grundstücksfläche*, sodass das „*Baufenster*“ im südlichen Bereich sich an jenem des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 56 „Barkenweg II“ orientiert. In den übrigen Bereichen der *Allgemeinen Wohngebiete* sind zur westlichen Plangebietsgrenze, angesichts geringerer Flächentiefen, Abstände von 12,0 m einzuhalten. Die Tiefe der *überbaubare Grundstücksfläche* beträgt in diesen Fällen über 22,0 m und bietet somit auch hier ausreichend Fläche für die Anordnung baulicher Hauptanlagen.

Weiterhin wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Regelung zur **Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen** getroffen. Über eine gesonderte Flächenfestsetzung werden die Bereiche zwischen *Baugrenzen* und *Straßenverkehrsfläche* sowie zwischen *Baugrenzen* und den *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gekennzeichnet, in denen Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Anlagen innerhalb der 5,0 m breiten *nicht überbaubaren Grundstücksfläche* entlang der *Straßenverkehrsfläche* trägt dabei dem Ortsbild Rechnung. Die 3,0 m breiten Abstände an den *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dienen dagegen dazu, das Gefahrenrisiko bzw. Schäden im Falle eines Windwurfes an baulichen Anlagen auszuschließen, da hierdurch ein Abstand von insgesamt 30,0 m¹ („Baumknicklänge“) zum Wald eingehalten wird.

7.4 Mindestgrundstücksgrößen

Damit sich das Plangebiet in die bestehende Siedlungsstruktur der Ortschaft Neu Sankt Jürgen einfügt, werden die Baugrundstücke der *Einzelhäuser* auf eine **Mindestgrundstücksgröße** von 800 m² je Einzelhaus und die Baugrundstücke der *Doppelhäuser* auf 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Hierdurch wird der Entwicklung von zu kleinen Grundstücken entgegen gewirkt und somit eine sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügende städtebauliche Dichte gewährleistet.

7.5 Anzahl der Wohnungen

Damit sich die wohnbauliche Dichte des vorliegenden Plangebietes ebenfalls in die Siedlungsstruktur der Ortschaft Neu Sankt Jürgen einfügt, wird auch die Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen aus den Bebauungsplänen benachbarter Wohnbaugebiete übernommen. Insofern sind innerhalb des Geltungsbereiches maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In Einzelhäusern wird hierdurch der Bau von Einliegerwohnungen ermöglicht.

Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, ist für diesen Baukörper jeweils eine Wohnung pro selbständig benutzbarem Gebäude zulässig. Daher kann pro Doppelhaushälfte (DHH) nur eine Wohneinheit (1 WE) entstehen.

7.6 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch den an seiner östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Barkenweg unmittelbar an das örtliche und damit das bereits bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Ein etwa 2,0 m bis 4,0 m breiter Streifen im Bereich der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Damit stehen im Bereich des Plangebietes – analog zu den Regelungen der weiteren Bebauungspläne – ebenfalls 10,0 m Flurstücksbreite für den Barkenweg zur Verfügung. Der Gemeinde werden dadurch langfristig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit eines Ausbaus des Barkenweges geschaffen.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist sichergestellt.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im zentralen sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes werden *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt. Gemäß der Anwendung und den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der*

¹ 30,0 m „Waldabstand“ gem. Abstimmung zwischen Gemeinde Worpswede, dem Forstamt Harsefeld und Rotenburg sowie dem Beratungsförstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten (§ 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Festsetzung dieser Flächen begründet sich insbesondere durch die Notwendigkeit, Abstände zu den unweit des vorliegenden Plangebietes stockenden Waldflächen einzuhalten (vgl. Kap. 4.2 „Vorbereitende Bauleitplanung“ und 9.2 „Forstwirtschaft / Wald“). Aus diesem Grund sind die entsprechenden Flächen von baulichen Anlagen frei zu halten. Jedoch wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausnahmsweise die Anlage jeweils einer maximal 6,0 m breiten Durchfahrt zulässig ist, um eine Verbindung zwischen Barkenweg und den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Regelungen bestimmter verbindlicher Maßnahmen sollen für die festgesetzten Maßnahmenflächen nicht erfolgen, damit die in Rede stehenden Flächen für den Ausgleich anderer Bauleitplanverfahren oder einzelner Bauvorhaben in Frage kommen können. Dies bietet die Möglichkeit, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Eingriff abzustellen.

7.8 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	14.718 m ²
<i>davon gesondert gekennzeichnete Flächen</i>	<i>2.147 m²</i>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	6.424 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.921 m ²
Geltungsbereich	23.063 m²

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Worpsswede ist mit Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie der Wohngrundstücke, die als örtliche Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes werden, einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, um dem lokalen Ortsbild der Ortschaft Neu Sankt Jürgen Rechnung zu tragen.

Demzufolge sind im vorliegenden Plangebiet, in Anlehnung an die Festsetzungen angrenzender Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 56 „Barkenweg II“ und Nr. 63 „Barkenweg III“, bei symmetrisch geneigten Dächern nur Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig, während für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer auch steilere Dachneigungen zulässig sind.

Auch die Baumaterialien und ein bestimmtes Farbspektrum für Dächer werden mit Hilfe örtlicher Bauvorschriften vorgegeben. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze, da diese nach Auffassung der Gemeinde nicht zu den ortsbildprägenden und raumbedeutende bauliche Elementen gehören. Fassaden von baulichen Anlagen sind hingegen ortsbildprägend und werden daher ebenfalls verbindlich geregelt. So sind im Plangebiet als Material nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/ rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken sowie Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die Straßenraumsicht nicht durch die Anlage von zu hohen und / oder dominanten Einfriedungen beeinträchtigt werden.

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 § 13b BauGB i. V. m. § 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. 1: 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)

Aktuell stellt sich das vorliegende Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Diese wird im zentralen Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze, auf einer Länge von 70,0 m, durch eine Waldfläche begrenzt, deren Baumkronen bis ins Plangebiet reichen und dort innerhalb einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* liegen. Auch im Norden grenzt das vorliegende Plangebiet an Wald (gem. NWaldLG), auch hier wird durch eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ein Abstand von 30 m zur Baugrenze in dem *Allgemeinen Wohngebiet* eingehalten. Im Osten wird das Plangebiet durch den im Bestand vorhandenen Barkenweg begrenzt. Dieser wird begleitet von zahlreichen Einzelbäumen, die das Plangebiet straßenseitig eingrünen.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** erfährt das Plangebiet aufgrund der aktuellen Ackernutzung (Wertstufe I), dort wo die *Allgemeinen Wohngebiete* festgesetzt sind, keine Veränderung, da diesen als Biotoptyp *Locker Bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* die gleiche Bedeutung (Wertstufe I) beizumessen ist.

Anders stellt sich dies bei den *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dar, da sie durch die vorbereitete Nutzung als Kompensationsfläche eine höhere Wertigkeit erreichen werden. Diese ist allerdings nicht abschließend zu bestimmen, da bewusst auf konkrete Festsetzungen zur Bewirtschaftung verzichtet wurde, um in der Maßnahmenausgestaltung möglichst flexibel zu bleiben.

Durch die Festsetzung eines 2,0 m bis 4,0 m breiten Streifens der Ackerfläche als *Straßenverkehrsfläche* wird eine Versiegelung planungsrechtlich ermöglicht, wobei auch dem Biotoptyp *Straßenflächen (OVS)* die Wertstufe I zugeordnet wird.

Damit ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen insgesamt eine Wertsteigerung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die innerhalb der *Straßenverkehrsfläche* stockenden Einzelbäume (überwiegend Kiefern, Eichen, Birken und Ahorne) werden vor allem deswegen nicht zum Erhalt festgesetzt, da sie einem potentiellen Ausbau der Gemeindestraße (Barkenweg) entgegen stehen würden. Da diese Fällung losgelöst von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch zum aktuellen Zeitpunkt möglich ist, ergeben sich daraus keine kompensationspflichtigen Auswirkungen.

Bezogen auf den **Besonderen Artenschutz** ist auszuführen, dass im Falle einer notwendig werdenden Fällung zum Zwecke des Straßenausbaus die rechtlichen Regelwerke von der Gemeinde Worpswede zu beachten sind. Der nachrichtliche Hinweis „Artenschutz“ (vgl. Kap. 10), der auf die zu beachtenden Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Besonderen Artenschutz sowie die Zeiträume, in denen Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen zu vermeiden sind, hinweist, ist als übergeordnetes Bundesrecht unmittelbar zu beachten. Sollten Baumfällungen notwendig werden, so hat dies außerhalb der avifaunistischen Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich sein sollte, ist vor den Fällarbeiten durch eine Fachperson zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Sollten Brutstätten vorhanden sein, sind die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Einige dieser Einzelbäume sind aufgrund ihrer Stammdurchmesser auch als Fledermausquartier potentiell geeignet, zudem bieten die Bäume für Jagdflüge geeignete Leitstrukturen. Allerdings besteht durch die Gemeindestraße (Barkenweg) ein Störfaktor, der diesen potentiellen Wert mindert. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Bäume vor einer Fällung auf das dann aktuelle Vorkommen von Bruthöhlen zu untersuchen. Im Falle des Auffindens von Höhlen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der angrenzenden Waldflächen, aber auch der entstehenden Hausgärten kann der Verlust der Einzelbäume als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse aufgefangen werden. Auch bieten insbesondere die Waldränder weiterhin attraktive Leitlinien für Jagdflüge von Fledermäusen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nicht erkannt werden.

Gemäß den Aussagen der **Bodenübersichtskarte** für Niedersachsen (BÜK 50) sind im Plangebiet die Bodentypen Podsol und Gley-Podsol anzutreffen. Bei diesen Böden handelt es sich weder um seltene noch um naturnahe Böden. Auch besitzen diese Böden keine kulturhistorische Bedeutung und weisen keine besonderen Standorteigenschaften auf. Dem Schutzgut Boden ist damit eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen.

Als Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Plangebiet ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer *Grundflächenzahl* von 0,25 festgesetzt und geregelt, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25 % betragen darf. Im Falle von wasserdurchlässigen Versiegelungen dürfen weitere 25 % versiegelt werden. Infolgedessen werden mit der vorliegenden Bauleitplanung Versiegelungen in einem Umfang von etwa 5.519 m² (25 % durch Hauptgebäude + 6,25 % durch Nebenanlagen etc. + 6,25 % durch wasserdurchlässig versiegelte Flächen = 37,5 % des *Allgemeinen Wohngebietes*) mit geringfügigen Einschränkungen innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* ermöglicht.

Zusätzlich wird eine insgesamt 1.921 m² große Fläche als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, die nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens vollständig versiegelt werden darf.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Demzufolge wird ein Kompensationsbedarf von 3.720 m² ermittelt. Auf Grund der Anwendung des § 13 b BauGB i. V. m § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch keine Kompensationserfordernis.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Siedlungsbereich eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen.

Gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Baugrundstück verantwortlich. Eine Versickerung ist sowohl innerhalb der festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* als auch der *Allgemeinen Wohngebiete* weiterhin möglich. Bezogen auf die Schutzgüter Klima / Luft gewährleisten die angrenzenden Waldflächen einen gewissen Ausgleich, sodass erhebliche Beeinträchtigungen nicht gegeben sind.

Die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft werden nicht negativ berührt, dem Plangebiet ist auch zukünftig eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Auswirkungen auf die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen können, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden, da besondere Wechselbeziehungen nicht bestehen.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Landschaftsbild** ist durch den Verlust der Einzelbäume entlang des Barkenweges grundsätzlich von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Allerdings ist das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Wohngebiete im Südwesten, Süden und Osten bereits deutlich überprägt und auch die Gemeindestraße ist, wenngleich in einer geringeren Breite, bereits im Bestand vorhanden.

Zudem ist das Plangebiet durch seine zentrale Lage in der Ortschaft Neu Sankt Jürgen und die in der Umgebung vorhandenen Waldflächen nicht direkt einsehbar. Insofern weist dieses nur eine geringe Bedeutung für Erholungssuchende auf. Aktuell kommt dem Plangebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Obgleich die Einzelbäume im Bereich des Barkenweges infolge des vorliegenden Bebauungsplanes entfernt werden können, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erkennen, da die Einsicht auf die Flächen des Plangebietes auch zukünftig eingeschränkt möglich sein wird.

Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt weiterhin eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu.

Wie vorstehend dargestellt ergeben sich infolge der vorliegenden Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Allerdings besteht durch die Anwendung des § 13 b BauGB i. V. m § 13 a BauGB kein Kompensationserfordernis.

9.2 Forstwirtschaft / Wald

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Waldflächen zu Zwecken der Bauleitplanung in Anspruch genommen. Jedoch grenzen Waldflächen gemäß *Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung* (NWaldLG) an den in Rede stehenden Geltungsbereich, sodass die Belange des Waldes durch die vorliegende Bauleitplanung tangiert werden.

Hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Kapitel 4.2 „Vorbereitende Bauleitplanung“ auf einige faktisch nicht vorhandene *Flächen für Wald* hingewiesen, die auch zuvor nie existent waren, es handelt sich tatsächlich um Ackerflächen. Lediglich entlang der nördlichen sowie der westlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der festgesetzten *Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* grenzen Waldflächen unmittelbar an das vorliegende Plangebiet. Zu den zeichnerisch festgesetzten *Baugrenzen* und damit den *überbaubaren Grundstücksflächen* der *Allgemeinen Wohngebiete* werden dadurch Abstände von mindestens 30,0 m zum Wald eingehalten. Dieser Mindestabstand, der von allen baulichen Hauptanlagen frei zu halten und als Waldsaum („Waldkante“) auszugestalten ist, resultiert aus den erfolgten Abstimmungen (vom 04.04.2017 und 15.01.2018) zwischen der Gemeinde Worpswede, dem staatlichen Forstamt Harsefeld und Rotenburg (welches seit Ende 2017

für den Landkreis Osterholz zuständig ist) sowie dem Beratungsforstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen.

Unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 30,0 m ist demzufolge ein ausreichender „Waldabstand“ zur geplanten Wohnbebauung gewährleistet, Gefahrenpotentiale durch umfallende Bäume können folglich ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Belange der Forstwirtschaft sind nicht negativ berührt.

9.3 Verkehr

Das vorliegende Plangebiet wird über den im Bestand vorhandenen Barkenweg erschlossen.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, sind die Festsetzungen, die einen gewissen Entwicklungsrahmen vorgeben sowie der Zuschnitt des Baugebietes. Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit nur einem Vollgeschoss zulässig. Unter Zugrundelegung der vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen sowie der Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten (2 WE je Einzelhaus / 1 WE je Doppelhaushälfte), kann von maximal 16 Grundstücken (bzw. von maximal 30 Grundstücken bei Doppelhaushälften) im Plangebiet ausgegangen werden. Infolgedessen sind maximal 32 Wohneinheiten im Plangebiet realistisch.

Im Zuge der Inanspruchnahme bzw. Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung und der Lage innerhalb dörflicher Strukturen wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes von weniger als 32 Wohneinheiten ausgegangen. Insofern handelt es sich bei der nachfolgenden Verkehrsermittlung um eine Worst-Case-Betrachtung.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 65 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff² in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt etwa 227 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage in der Ortschaft Neu Sankt Jürgen, in der keine Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist, und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre (aus und zu dem Plangebiet) bei 161 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 180 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre (aus dem Plangebiet) entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von rund 14 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlüssigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein untergeordneter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der bestehenden Gemeindestraße Barkenweg, von der aus das Plangebiet erschlossen wird, ist nicht zu erwarten. Um eine potentielle Überlastung gänzlich auszuschließen, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen

² Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

ein etwa 2,0 bis 4,2 m breiter Flächenstreifen als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, der den optionalen Ausbau bzw. die Verbreiterung des bestehenden Barkenweges auf insgesamt 10,0 m ermöglicht.

Es wird abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich geringer ausfallen würde.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

9.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in einem ruhigen Siedlungsbereich der Worpsweder Ortschaft Neu Sankt Jürgen befindet und auch in den unmittelbar angrenzenden Plangebietes (Bebauungspläne Nr. 56 und Nr. 63), die ebenfalls *Allgemeine Wohngebiete* festsetzen, keine immissionsbedingten Konflikte zu konstatieren sind, werden die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt.

9.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, an einer im Bestand vorhandenen Straße (Barkenweg), ist die Erschließung des Plangebietes bereits gesichert. Insofern können die neuen Baugrundstücke an diese bestehenden Leitungen bzw. an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

So sind innerhalb des Barkenweges auch eine Wasserleitung sowie zwei Unterflurhydranten in unmittelbarer Nähe zum vorliegenden Plangebiet (am Barkenweg, auf Höhe des Flurstücks 148/7 und zwischen den Flurstücken 148/44 und 16/4) vorhanden. Zudem wird eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle im Zuge der Ausführungsplanung auf Kosten der Vorhabenträgerin eingerichtet. Die Umsetzung wird über einen Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin sichergestellt und der genaue Standort zwischen der Feuerwehr und dem WAV Osterholz abgestimmt.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers wird in der unmittelbaren Umgebung des vorliegenden Geltungsbereiches bereits seit Jahren erfolgreich, entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes, praktiziert. Daher ist davon auszugehen, dass dies auch auf den in Rede stehenden Flächen möglich ist. Insofern soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Ein konkreter Nachweis der Grundstücksentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

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 Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Altlasten

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

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.

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

Bremen, den 30.07.2018

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

Worpswede, den 26.09.2018

L.S. gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den 26.09.2018

L.S. gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister