



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“**

**Gemeinde Worpswede**

- Entwurf - (Stand: 20.01.2026)

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	11
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen .....	15
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	15
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	16
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	20
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3	Offene Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, vier Wohneinheiten .....	21
7.4	Private Grünflächen .....	21
7.5	Grünordnung.....	21
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
7.7	Flächenübersicht.....	23
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	23
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	23
8.2	Wasserwirtschaft.....	23
8.3	Verkehr .....	23
8.4	Forstwirtschaft.....	24
8.5	Freizeit und Erholung.....	25
8.6	Immissionsschutz.....	25
8.7	Landwirtschaft.....	26
8.8	Ver- und Entsorgung.....	26
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN .....	27
10.	ERGÄNZENDE HINWEISE .....	28
11.	UMWELTBERICHT .....	29
11.1	Einleitung .....	29
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	29
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	30
11.1.4	Schutzgebiete und -objekte .....	31
11.1.5	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	31
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	31
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	31
11.2.3	Zusammenfassende Darstellung .....	41
11.2.4	Besonderer Artenschutz .....	41
11.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	43
11.2.6	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung .....	43
11.2.7	Eingriffsbilanz.....	50

11.2.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	58
11.2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j .....	59
11.3	Zusätzliche Angaben .....	60
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	60
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	60
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	60
11.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	62

**Anhang I:** Biotoptypenkarte (INSTARA, Stand 27.09.2024)

**Anhang II:** Schalltechnische Berechnungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“ der Gemeinde Worpswede (Ingenieurbüro Tetens, Stand: 25.10.2025)

**Anhang III:** Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum BP Nr. 103 Nordsoder Straße 3“ der Gemeinde Worpswede (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, 2025)

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am 27.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Nordsoder Straße 3" beschlossen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn, Achim zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Nordsode, Gemeinde Worpswede, östlich anliegend an der Nordsoder Straße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

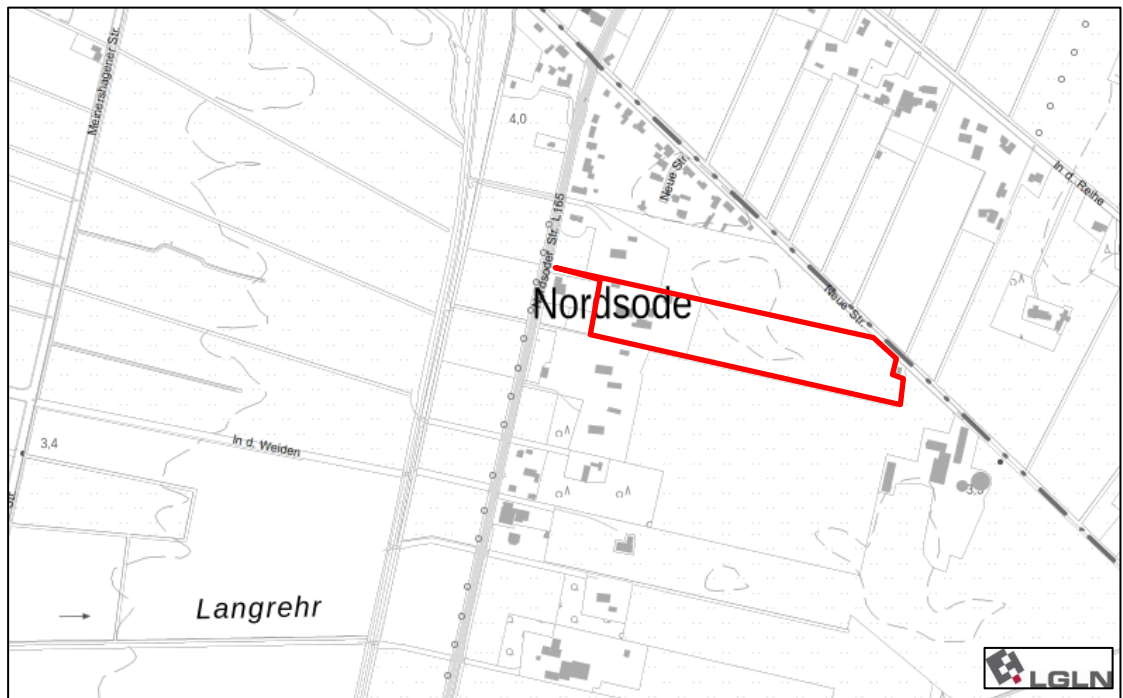


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursivschrift**) der Raumordnung eine

Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

### **„1. Hochwasserrisikomanagement**

*1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb, jedoch nur etwa 200 m entfernt des Überschwemmungsgebiets entlang des Giehler Bachs, der Kollbeck sowie dem Nord- und Bügelgraben. Ebenso liegt es lediglich in einer Entfernung von weniger als 100 m des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets entlang des Glinstedt-Ostersoder-Umlaufgrabens und der Rummeldeisbeek. Die Rummeldeisbeek ist in einer Entfernung von über 2 km zusätzlich als Gefahrengebiet (HQhäufig) eingestuft. Das Plangebiet, sowie dessen Nachbargrundstücke, sind somit nahezu vollständig von allen Seiten vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet umschlossen. In westlicher Richtung sind sie allerdings vom Plangebiet durch die leicht erhöht gebaute Bahnlinie sowie der Nordsoder Straße (L 165) mit zugehörigem Entwässerungsgraben getrennt. In nördlicher und östlicher Richtung bildet die Neue Straße mit parallel dazu verlaufendem Nordsoder Schiffgraben die Außengrenze des Überschwemmungsgebietes. In südlicher Richtung ist dies ebenfalls durch einen Seitenarm des Nordsoder Schiffgrabens der Fall.

Zudem ist zu konstatieren, dass das vorliegende Plangebiet inmitten der bestehenden Wohnbebauung liegt, die somit bereits näher an die Überschwemmungsgebiete heranreicht. Die Wohnbebauung genießt am Standort Bestandsschutz. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird lediglich ein minimales Mehr an Versiegelung ermöglicht, sodass die Bestandssituation dahingehend kaum verändert wird.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses möglich, jedoch als verhältnismäßig gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

*„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind bedingt zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die teilweise vorhandenen Moorboden nur bedingt sickerfähig sind. Wenn es nun infolge eines anhaltenden Starkregenereignisses in Kombination mit Überflutungen der Gräben und Rückstau des Meerwassers in die Lesum sowie dem Kollaps der Kanalisation käme, stiege das Oberflächenwasser im Plangebiet langsam und relativ gleichmäßig an, da die Geländetopographie auf 3 bzw. 3,5 über NN liegt. Die Fließrichtung wäre sodann tendenziell in östlicher Richtung zur *Privaten Grünfläche*

„Weide und Auslauf“ sowie im Bereich des bestehenden Reitplatzes. Aufgrund dessen hätten die Bewohner\*innen bei Eintritt dieses sehr seltenen Extremfalles die Chance, das Plangebiet rechtzeitig zu verlassen oder sich in den leicht erhöht errichteten Bestandsgebäuden zu retten, sodass keine akute Gefahr für Leib und Leben besteht. Vorfluter sind in einer Entfernung von ca. 840 m nordöstlich und 1,7 km südöstlich des Plangebietes vorhanden. Diese sammeln bei starken Regenfällen das Wasser der umliegenden Gräben, wie das der Rummeldeisbeek und dem Grenzgraben Breddorf-Hanstedt. Sie sind in zu weiter Entfernung als dass von Ihnen eine erhöhte Gefahr ausginge.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind eher als gering einzustufen, da ein geringes Überflutungsrisiko nur bei sehr extremen Bedingungen besteht.

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Dem zeichnerischen Teil des LROP sind für das Plangebiet selbst keine Darstellungen zu entnehmen. Dem Textteil des LROP sind allgemeine Aussagen zur angestrebten räumlichen Entwicklung zu entnehmen, welche im RROP konkretisiert sind und im Folgenden dargelegt werden.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und lediglich die Möglichkeit einer Intensivierung der bestehenden Nutzung geschaffen werden soll, ist zu konstatieren, dass die vorliegende Planung mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Ein weiterer relevanter Grundsatz steht in Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz Nummer 06, der folgendes beinhaltet:

*„Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Moore sollen dahingehend entwickelt werden, dass sie ihre natürliche Funktion als Kohlenstoffspeicher wahrnehmen können sowie nach Möglichkeit ihren weiteren natürlichen Funktionen im Naturhaushalt, wie Artenschutz, gerecht werden.“*

Im Plangebiet befinden sich laut NIBIS Kartenserver größtenteils Moor-, aber auch Gleyböden. Es sind somit auch Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). Der Großteil der Moorböden im Geltungsbereich liegt innerhalb der *Privaten Grünflächen*, wo es nicht zu einer Mehrversiegelung kommt. Im Sondergebiet wird primär die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und lediglich die moderate Erweiterung der bestehenden Nutzung geschaffen. Die Neuversiegelungen nehmen im Vergleich zur Gesamtgröße des Plangebiets nur einen kleinen Anteil ein. Zudem werden Bereiche überplant, die bereits deutlich durch die derzeitige Nutzung überprägt sind. Somit ist gewährleistet, dass die vorliegende Planung mit dem Grundsatz vereinbar ist.

#### Regionales-Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (RROP)

Aktuell befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz 2011 in der Neuaufstellung. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die Ziele (nachfolgend in Fettschrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Dem zeichnerischen Teil des RROP sind für das Plangebiet folgende relevante Darstellungen zu entnehmen, siehe auch nachfolgende Abbildung.

Die Ortschaft Worpswede ist als Grundzentrum (Kap. 2.1 - 01) ausgewiesen, zudem ist sie ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (3.9 – 10).

Die Weideflächen und der Reitplatz im östlichen Teil des Plangebietes liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes *Natur und Landschaft* (3.5.2 – 03).

Westlich des Plangebietes verläuft die Nordsoder Straße (Landesstraße 165) als Vorranggebiet *Hauptverkehrsstraße* (Kap. 4.1.4 02) und als Vorranggebiet *Straße mit regionalbedeutsamen Busverkehr* (Kap. 4.1.2. 04). Die Nordsoder Straße ist als bestehende Erschließungsstraße zum vorliegenden Plangebiet weiterhin vorgesehen. Weiter westlich in einer Entfernung von etwa 120 m liegen parallel zur Nordsoder Straße die Gleisanlagen des Moorexpress. Sie sind als Vorranggebiet *Sonstige Eisenbahnstrecke* (Kap. 4.1.2 03) vorgesehen. Die zusammenhängende Fläche westlich davon ist, ebenso wie der östliche Bereich des Plangebietes, als Vorbehaltsgebiet *Natur und Landschaft* sowie darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet *Erholung* bestimmt.

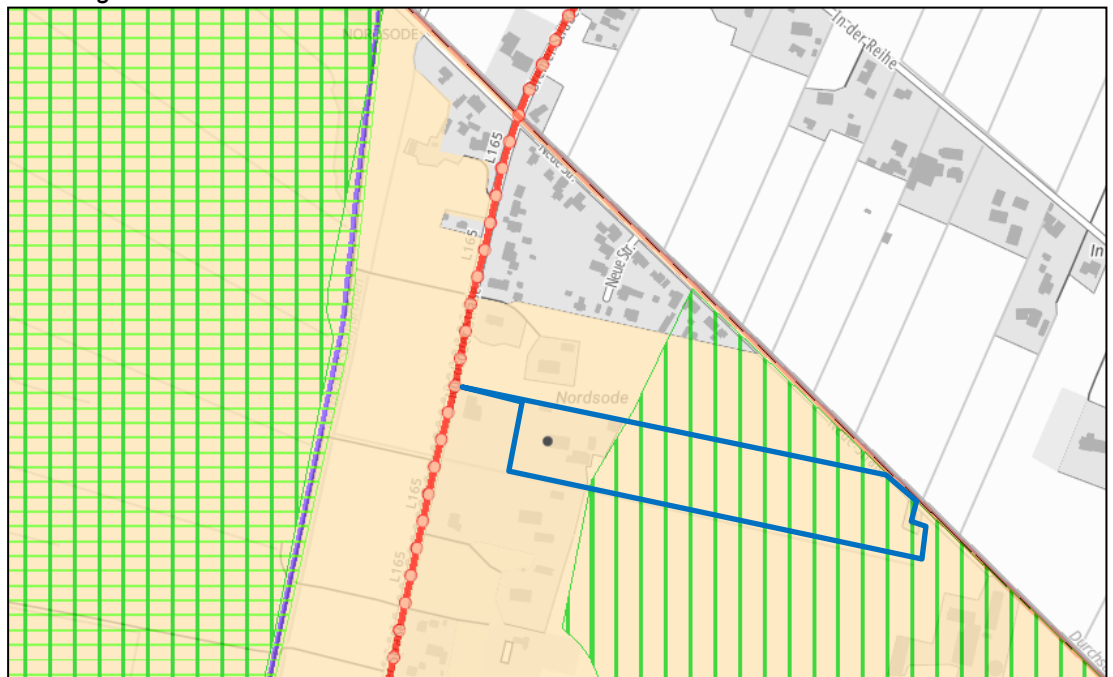


Abb. 2: Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2011 (Lage des Plangebietes in blau dargestellt)

Dem Textteil sind folgende für die Planung relevanten weitere **Ziele** und Grundsätze zu entnehmen:

## 1. Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Landkreises

### 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

#### 1.1 05 „Die Entwicklung der ländlichen Teilräume soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...]
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,

- *die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, [...]*
  - Mit der vorliegenden Planung wird ein kleines Unternehmen gefördert, welches an den Außenbereich zur entsprechenden Tierhaltung gebunden ist. Dazu ist es sinnvoll, dass das Plangebiet nicht inmitten eines dicht besiedelten Bereiches liegt. Die Ausübung seiner Tätigkeit zieht ein gewisses Platzverfordernis mit sich, welche im ländlichen Raum deutlich einfacher gedeckt werden kann. Insofern bietet das Plangebiet ein für das Vorhaben „*geeignetes Umfeld*“.
  - Durch die Planung werden die Auswirkungen des demographischen Wandels abgeschwächt, da unter anderem auch jungen reitenden Menschen in Worpsswede nun die Möglichkeit geboten wird, in der Gemeinde selbst mit ihren Pferden zu leben, statt in eine Stadt zu ziehen und zu ihrem Hobby zu pendeln.
- 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
- 2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft**
- 2.3.01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und 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.“*
- Mit dem Plangebiet soll ein Wohnkonzept entwickelt werden, das es derzeit in dieser Form in der Ortschaft Nordsode noch nicht gibt. Zum einen wird die Möglichkeit geschaffen, dass Menschen nah mit ihren Pferden zusammenleben können und zum anderen kann dort ein kleiner Gewerbebetrieb seiner Arbeit nachgehen. Zudem bietet das Plangebiet ein weiteres Sport- und Freizeitangebot in der Gemeinde Worpsswede an, wodurch sie sich als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandort etablieren kann. Damit wird den vorstehenden Zielen der Raumordnung entsprochen.
- 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.“***
- Das Plangebiet befindet sich nicht im zentralen Siedlungsgebiet, deshalb muss sich die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung beschränken. In der Ortschaft Nordsode gibt es nördlich des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 1 „Nordsode“ aus dem Jahr 1965. Dort sind bereits alle Baugrundstücke bebaut. Südlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 49 „Nordsoder Straße“, dort sind alle Grundstücke ebenfalls bebaut oder werden von den Eigentümer\*innen auf absehbare Zeit nicht baulich genutzt, so dass sie dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Westlich der Nordsoder Straße befindet sich zudem der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102, der allerdings nur eine neue Baumöglichkeit und eine Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes beinhaltet. Der Bebauungsplan

Nr. 52 „Johannishag“ liegt westlich der Bahnstrecke und sichert als Sondergebiet ein besonders Wohn- und Arbeitskonzept ab. Das hier in Rede stehende Vorhaben unterscheidet sich von den benannten Bebauungsplänen, indem es nicht nur um die Schaffung einer reguläre Wohnnutzung geht, sondern die Möglichkeit zum Wohnen von Mensch und Pferd in räumlicher Nähe geschaffen wird. Das Plangebiet bietet sich dafür an, da die nötigen baulichen Anlagen und die Infrastruktur bereits vorhanden sind und die Umgebung ausreichenden Platz bietet, um den Pferden eine artgerechte Haltung in Offenställen zu ermöglichen.

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.“*

- Bei dem im Plangebiet befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude handelt es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude, siehe Kapitel 5. Durch das Konzept „Wohnen mit Pferd“ kann das Gebäude wieder vollständig in Nutzung genommen und damit langfristig erhalten werden. Zudem wird auf dem Hof weiterhin eine „landwirtschafts-affine“ Nutzung stattfinden und damit auch die Freiflächen in ihrem historischen Kontext durch frei herumlaufende Tiere gestützt werden.

### **3.5.2 Weitere für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolle Landschaftsteile**

3.5.2 03 *„In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

- Die bebauten Bereiche der Hofstelle liegen nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes *Natur und Landschaft*. Die Flächen, die an das Vorbehaltsgebiet *Natur und Landschaft* angrenzen, werden derzeit als Weidefläche genutzt, was der Typik des Landschaftsbildes entspricht. Lediglich das Baufenster Nr. 1 liegt im Vorbehaltsgebiet. Da es sich gemäß Textlicher Festsetzung lediglich um die planungsrechtliche Bestandssicherung des Reitplatzes und nicht um ein neues Baurecht für hochbauliche Anlagen handelt, ist der Einfluss auf das Landschaftsbild als äußerst gering einzuschätzen. Das großflächig zusammenhängende Vorbehaltsgebiet wird dadurch nicht negativ beeinflusst. Die vorliegende Bauleitplanung ist somit mit dem raumordnerischen Grundsatz vereinbar.
- In der Beikarte 3.5.2 – 6 „Fachliche Grundlagen für Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (landesweite Bedeutung)“ zur Begründung des RROP 2011 liegt das Plangebiet innerhalb des „avifaunistische wertvollen Bereichs mit landesweiter Bedeutung für Brutvögel“. Um diesem Belang und der natürlichen Bestandssituation mit potenziellen Brutbäumen im Plangebiet gerecht zu werden, wurde eine avifaunistische Potenzialabschätzung vorgenommen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das gesamte Plangebiet Potential für 31 Vogelarten bietet. Der wertvolle Bereich für Brutvögel befindet sich in dem Bereich der Weideflächen. Die Potenzialabschätzung besagt, dass dort die Feldlerche und die Schafstelze vorkommen können. Die Weideflächen werden langjährig als solche genutzt. Künftig soll sich die Nutzungsintensität nicht ändern, wodurch das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass es keine erheblichen Auswirkungen auf die Feldlerche und die Schafstelze kommen wird. Die vorliegende Bauleitplanung ist somit mit dem raumordnerischen Grundsatz vereinbar.

### 3.7.1 Landwirtschaft

#### 3.7.1 03 „Bereiche,

- die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,
- in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,
- in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder
- in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“

- Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als „Wohnen mit Pferd“ ist an die vormals landwirtschaftliche Nutzung angelehnt, indem Tierhaltung und Wohnen „unter einem Dach“ stattfinden. Die unbebauten Bereiche der Hofstelle werden weiterhin als Weideflächen genutzt, so dass den raumordnerischen Vorgaben entsprochen wird.

### 3.7.2 Forstwirtschaft

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

- Westlich grenzt laut gültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede (s. Abb. 3) eine Fläche für Wald an, welche sich im Bereich der Zufahrt bis in den Geltungsbereich erstreckt. Im Bestand ist dies jedoch aktuell nicht zu bestätigen, sodass lediglich Waldfläche bis an die Plangebietsgrenze heranreicht. Der Ursprung dieser Gehölzfläche hat sich aus dem typischen Hofstellengehölz entwickelt, welches zur Gewinnung von Nutzholz (z. B. Eichenspaltpfähle, Werkzeugstiele) und dem Schutz des Hauptgebäudes vor Blitzschlag angepflanzt wurde. Bereits im Bestand halten auch die genehmigten baulichen Anlagen nicht den benannten Abstand ein. Aus fachlicher Sicht wird zum Schutz der Waldfunktionen, aber auch dem Schutz vor Gefahren aus dem Wald (Windwurf), aktuell ein Abstand von mindestens 30 bis 35 m, je nach Baumart und Bodengüte, zu Grunde gelegt. Auch dieser wird bereits im Bestand unterschritten. Bei den nicht genehmigten Gebäuden handelt es sich um Nebenanlagen, die nicht dauerhaft von Menschen bewohnt werden, weshalb die Gefahr durch Windwurf für den Menschen gering ist.
- Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpsswede ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als *Fläche für die Landwirtschaft* sowie im Zufahrtsbereich ein minimaler Bereich als *Fläche für Wald* dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

In den angrenzenden Bereichen sind mehrheitlich ebenfalls *Flächen für die Landwirtschaft* abgebildet. Nordöstlich ist die 19.1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgebildet, welche eine *Wohnbaufläche (W)* als Erweiterung der nordwestlich daran anschließenden Wohnbaufläche zur Neuen Straße ausweist. Im Westen grenzt eine kleine Fläche für den Wald ans Plangebiet sowie die Nordsoder Straße (L 165) als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße*. Weiter westlich ist zudem die *Bahnanlage* dargestellt.

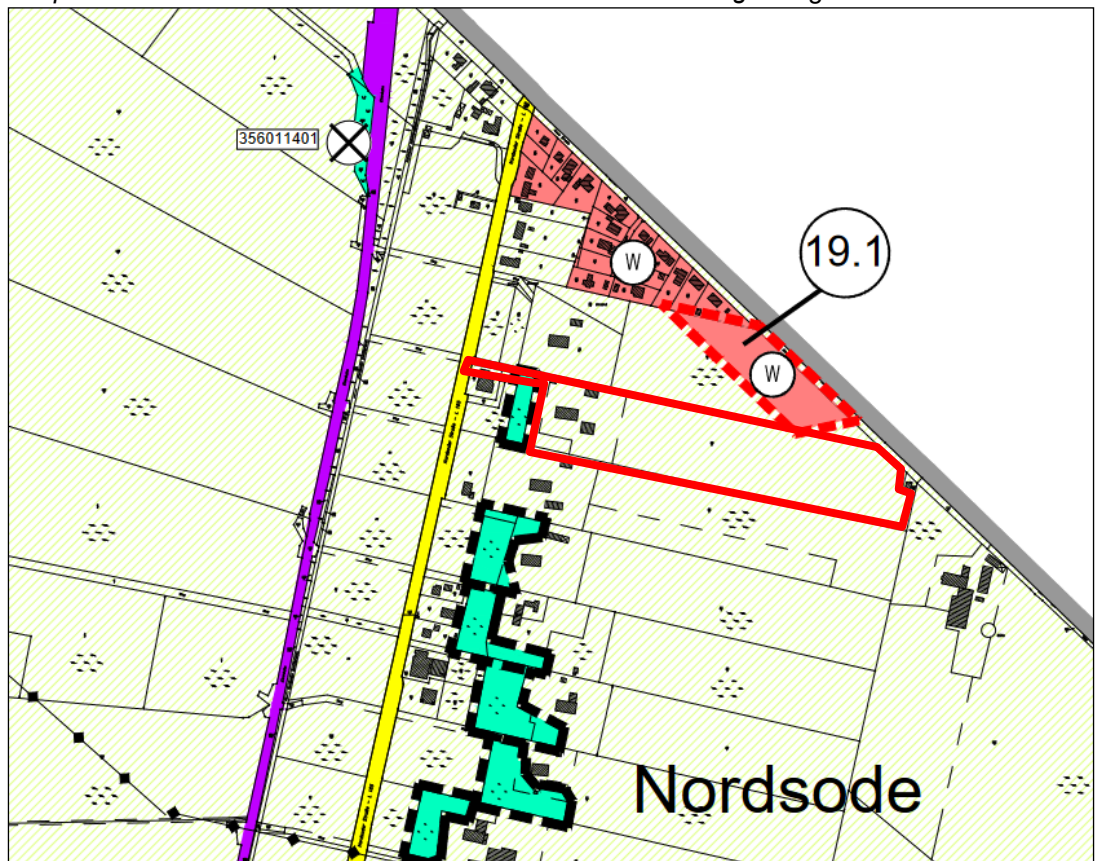


Abb. 3: Ausschnitt dem Flächennutzungsplan (Lage des Plangebietes rot markiert)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Nördlich des Plangebiets ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Nordsode“ der Gemeinde Ostersode (s. Abb. 4) aus dem Jahr 1965 vorzufinden. Er setzt ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer *Grund- sowie Geschossflächenzahl* von 0,2 bei *einem Vollgeschoss* fest. Die Baugrundstücke haben dabei eine Mindestgröße von 950 m<sup>2</sup>. Die Nordsoder Straße (L 165) sowie der Nordsoder Damm bzw. die Neue Straße sind als *Öffentliche Verkehrsfläche* ausgewiesen. Zweitens dient darüber hinaus als Erschließungsstraße für das Plangebiet. Zur adäquaten Einsicht der Landesstraße, sind *Sichtdreiecke* festgesetzt.

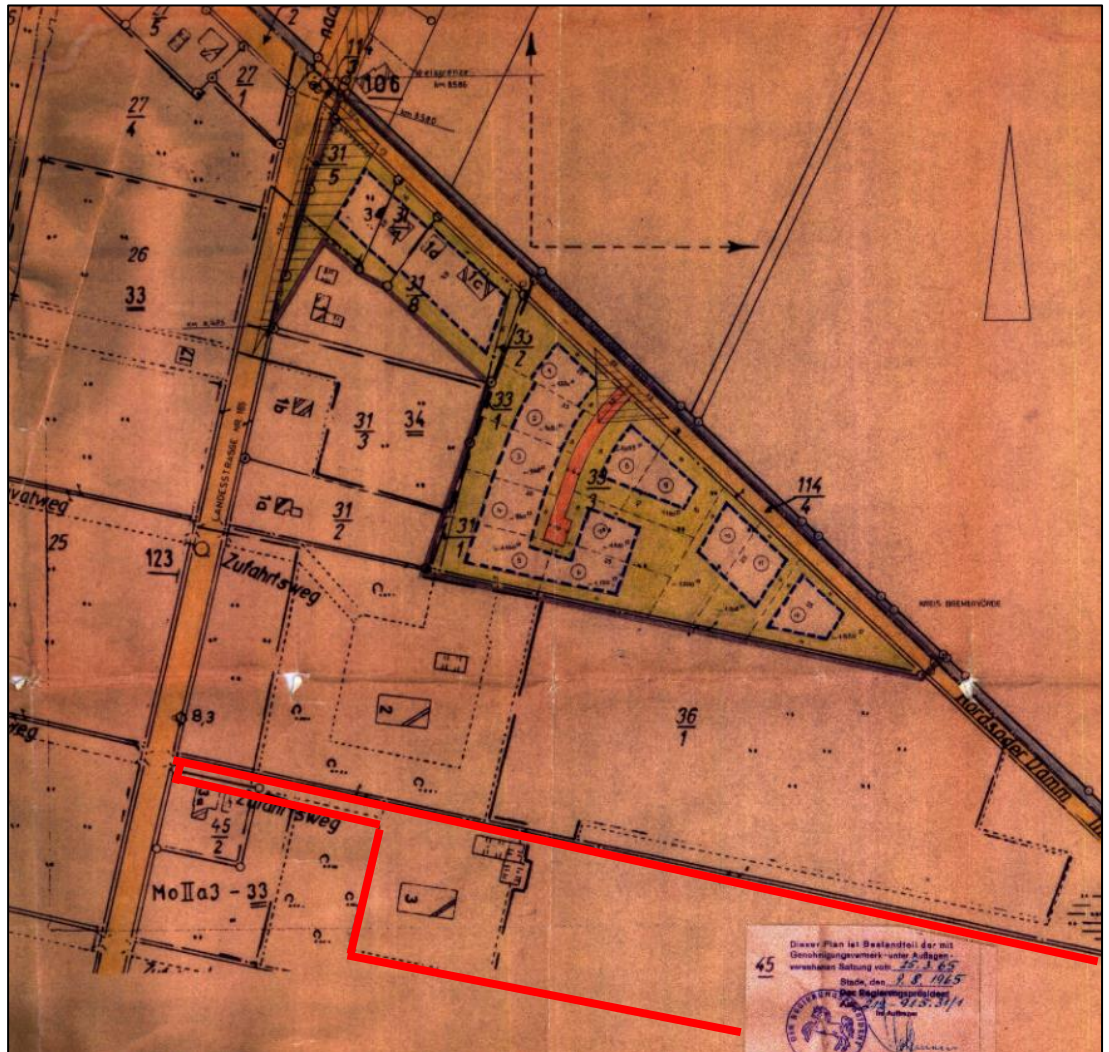


Abb. 4: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Nordsode“ Gemeinde Ostersode (Lage des Plangebietes rot markiert)

Südlich des vorliegenden Geltungsbereichs liegt der Bebauungsplan Nr. 49 „Nordsoder Straße“ der Gemeinde Worpswede (s. Abb. 5) aus dem Jahr 2007. Er setzt für das Plangebiet ebenfalls ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) jedoch mit lediglich vier Baufenstern fest. Das Maß der baulichen Nutzung gestaltet sich anhand einer *Grundflächenzahl* von 0,25 mit maximal zwei *Wohneinheiten* und einem *Vollgeschoss* in *abweichender Bauweise* als *Einzel- oder Doppelhaus* aus. Die Gebäude dürfen dabei eine maximale First- von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 2,5 – 4,0 m bei einem Vollgeschoss aufweisen. Auch hier wird die Nordsoeder Straße als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt sowie spezifische Bereiche, die freigehalten werden müssen zur besseren Einsicht der Straßensituation. Zudem sind Pflanzstreifen festgesetzt. Ferner steuert der Bebauungsplan Nr. 49 die Ausgestaltung der Gebäude anhand einer örtlichen Bauvorschrift.



**Abb. 5: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nordsoder Straße“ Gemeinde Worpswede**

Westlich der Nordsoder Straße befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich Nordsoder Straße“ der Gemeinde Worpswede (s. Abb. 6) derzeit in Aufstellung. Er beinhaltet die Schaffung einer neuen Baumöglichkeit und eine Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes anhand der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets*. Das Maß der baulichen Nutzung ist anhand einer Grundflächenzahl von 0,3, mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus definiert. Die Gebäude dürfen dabei eine maximale Bauhöhe von 8,5 m nicht überschreiten. Auch hier wird die Nordsoder Straße als *Straßenverkehrsfläche* sowie die Erschließungsstraße als *Privatweg* festgesetzt. Zudem sind *Pflanzstreifen* und Lärmpegelbereiche ausgehend der Nordsoder Straße festgesetzt, weitere resultieren aus einem schallschutztechnischen Gutachten und stellen gesunde Wohnverhältnisse sicher. Ferner steuert der Bebauungsplan Nr. 49 die Ausgestaltung der Gebäude anhand bauordnungsrechtlicher Festsetzungen.

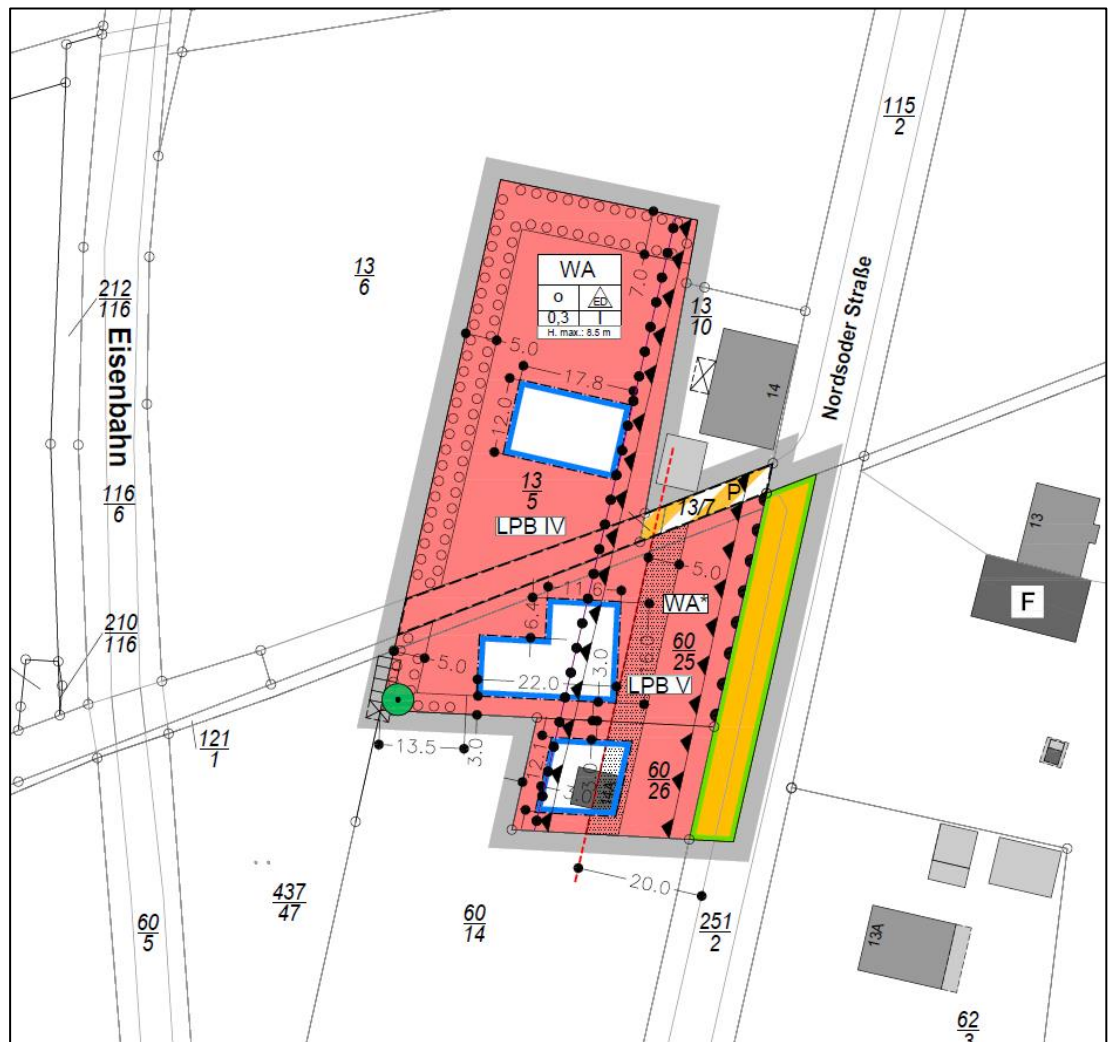


Abb. 6: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich Nordsoder Straße“ Gemeinde Worpswede

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Johannishag“ der Gemeinde Worpswede (s. Abb. 7) liegt westlich der Bahnstrecke und sichert seit 2015 ein Wohn- und Arbeitskonzept anhand der Ausweisung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „Betreutes Leben und Arbeiten“ ab. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der *maximal überbaubaren Grundfläche* (GR) von 5.600 m<sup>2</sup> sowie der Anzahl von maximal *einem Vollgeschoss* in *offener Bauweise* gesteuert. Zudem sind *Verkehrsflächen* und *private Grün-* sowie *Wasserflächen* (Teiche) festgesetzt. Zudem sind sowohl *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie *Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* Teil des *Bebauungsplanes*, sodass die bestehenden Grünstrukturen adäquat ausgebaut werden können.

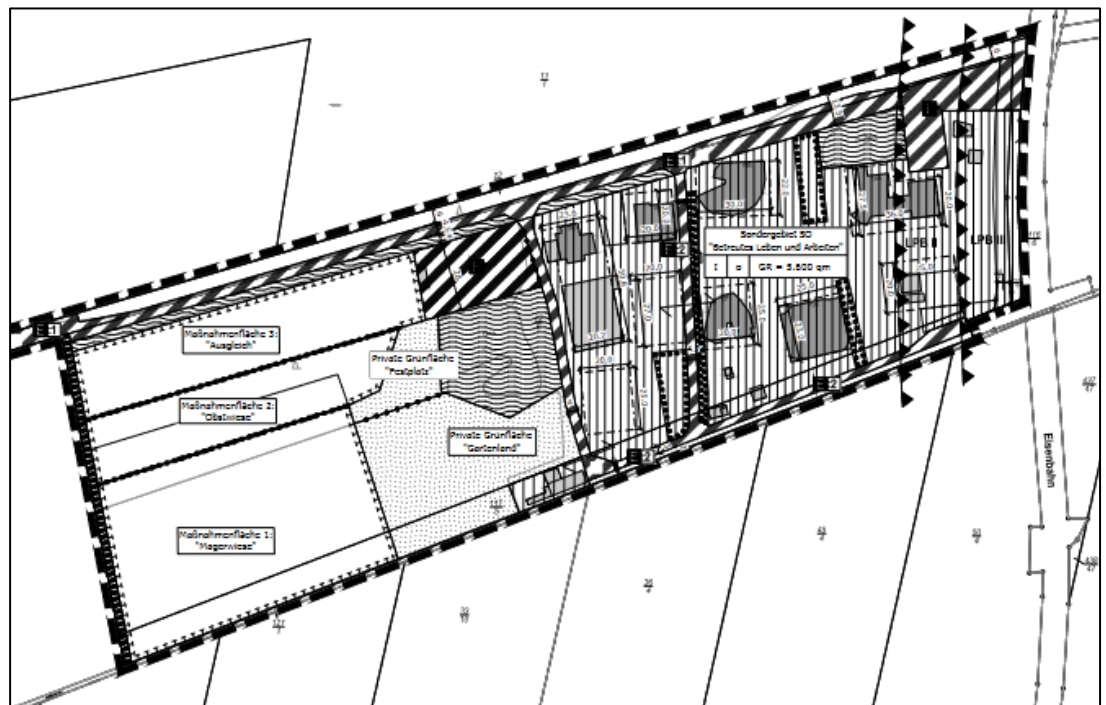


Abb. 7: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Joannishag“ Gemeinde Worpswede – Ortschaft Ostersode

#### 4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Dorferneuerung Nordsode aus dem Jahre 2001. Im Rahmen dessen wurden Erfassungen ortsbildprägender Gebäude durchgeführt. Das bestehende Hauptgebäude wurde am 06.09.2001 als „ortsbildprägend“ eingestuft und Maßnahmen zur Sanierung / Wiederinstandsetzung von Fenstern, Dach, Türen und Garten sowie Zuwegung empfohlen. Damit besitzt das Hauptgebäude eine besondere Bedeutung für die Ortschaft Nordsode und ist als Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in seinem Bestand zu sichern. Eine Beantragung von Fördermitteln erfolgte nicht.

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die neben dem westlich gelegenen Haupthaus, durch zwei Nebengebäude bestanden ist. So befindet sich westlich des in typisch niedersächsischer Hallenbauweise errichteten und als ortsbildprägend eingestuften Haupthauses ein Stallgebäude für Pferde und Ponys sowie zwei Remisen als Nebenanlagen. Sie werden als Offenstall sowie als Maschinenschuppen mit Dung- und Heulager genutzt.

Abgesehen von einem östlich der Gebäude gelegenen Reitplatz und separatem Longierzirkel, existieren Ausläufe mit Unter- und Futterständen sowie eine Mistplatte südlich der Gebäude. Die Freiflächen werden als Privatgarten (im Westen) und als eingezäunte Weideflächen (im Osten) genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen, über die Nordsoder Straße (L 165) über die geschotterte Hofzufahrt. Sie führt direkt nördlich am angrenzenden Grundstück (Hausnr. 3a) vorbei auf das Plangebiet.

Abgesehen von dem westlich angrenzenden, kleineren Waldbestand, ist das Plangebiet nahezu vollständig umgeben von teilweise sehr altem und dicht gewachsenem Gehölzbestand. Dies sind vorwiegend Eichen, aber auch Kastanien und Birken.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Das Grundstück wurde am 25. April 2019 durch die Vorhabenträger erworben. Der vormalige Eigentümer hatte an dem Standort eine angemeldete Landwirtschaft mit Pony- und Hundezucht betrieben. Zu Hochzeiten standen dort an die 25 Ponys und Pferde. Über die Jahre hat der vormalige Besitzer den Hof laufend renoviert und saniert, weswegen sich die jeweiligen Gebäude in einem sehr guten Zustand befinden. Hierbei kam es allerdings auch dazu, dass dem Betrieb dienende Gebäude errichtet und erweitert wurden, ohne vorab eine erforderliche Baugenehmigung einzuholen, siehe nachfolgende Abbildung. Da es sich bei den aktuellen Vorhabenträgern nicht um Landwirte handelt, die der Privilegierung des § 35 BauGB unterliegen ist eine "Nachgenehmigung" der Gebäude im faktischen Außenbereich nicht ohne weiteres möglich.

Ziel der Planung ist es, eine Sondernutzung zu etablieren, die neben einer landwirtschaftsnahen Wohnnutzung und Tierhaltung auch ein kleines Unternehmen fördert, welches an den Außenbereich gebunden ist. Die Ausübung dessen zieht ein gewisses Platzerfordernis mit sich, welches innerhalb des Siedlungszusammenhangs kaum umsetzbar wäre. Insofern fügt sich die Planung an dem gewählten Standort in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde ein. Um einem möglichen Abriss gut erhaltener und dem Zweck entsprechenden Gebäuden entgegenzuwirken und das mit dem Ankauf der Hofstelle verfolgte Konzept „Wohnen mit Pferd“ umsetzen zu können, bedarf es daher einer Bauleitplanung.

Die Hofstelle hat durch das Haltungskonzept „Offenstallhaltung“ derzeit Platz für 12 Pferde. Diese Plätze sind aktuell durch 10 Pferde bereits belegt. Sie wird heute durch den Eigentümer als ausgebildeter Pferdewirt gewerblich genutzt, indem Berittpferde zur Ausbildung untergestellt sind und Lehrgänge erteilt werden. Es ist zudem angestrebt, die gewerblichen Tätigkeiten auf das Gebiet der Tierheilkunde zu erweitern.

Um diese Ausübungen weiterhin zu ermöglichen und zu erhalten, sind folgende Legalisierungen erforderlich:

- Zusätzlich zu dem vorhandenen Stallgebäude, das als Boxenstall konzipiert ist und diesbezüglich einer Umnutzung bedarf (aktuell als Scheune eingetragen), sind die Offenställe für eine artgerechte Pferdehaltung zu legalisieren. Diese Offenställe können im Gegensatz zu Pferdeboxen von den Pferden jederzeit verlassen werden, was belegbar zu „entspannteren“ Tieren führt und bereits heute für eines der auf der Hofstelle eingestellten Pferde für die mentale, psychische und physische Gesundheit sehr wichtig ist.
- Schaffung von weiteren Wohn- und Arbeitsräumen durch den Ausbau des Hauptgebäudes mit Möglichkeit auf 3 weitere Wohneinheiten und einem Seminarraum bei gleichzeitiger Legalisierung des seitlichen Giebels. Vorgesehen ist es, auf der Hofstelle ein Wohnangebot zu schaffen, welches von Menschen genutzt werden kann, die in enger räumlicher Nähe zu ihrem Pferd wohnen wollen. Dieses spezielle Wohnangebot soll in Kombination mit Trainings- und Ausbildungsangeboten ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, ohne jedoch in Konflikt mit dem raumordnerischen Ziel zu kommen, welches eine wohnbauliche Entwicklung auf die „Eigenentwicklung“ beschränkt. Die Anzahl der insgesamt dann 4 Wohneinheiten entspricht zudem derjenigen, die in Außenbereichssatzungen der Gemeinde Worpswede üblicherweise festgesetzt wird.
- Legalisierung der Erweiterung des Carports, um die weitere Parkmöglichkeit für Besucher und Mieter zu erhalten.
- Legalisierung des Dunglagerplatzes/Maschinenunterstandes, um weiterhin den Mist nach gesetzlichen Vorgaben lagern zu können und die Arbeitsgeräte und Maschinen vor der Witterung zu schützen.
- Legalisierung des Heu- und Strohlagers, um weiterhin das Heu in guter Qualität verfüttern und es vor den Wettereinflüssen schützen zu können, um so zum Beispiel evtl. Lungenproblemen vorzubeugen und da aufgrund der magenfreundlichen 24/7 Heufütterung eine größere Menge und damit mehr Lagerkapazität benötigt wird. Da die Offenställe mit Strohpel-

lets ausgelegt sind, kann das Lager zur reinen Heulagerung genutzt werden. Der Vorteil von Strohpellets besteht darin, dass sie staubarm und Ammoniakbindend sind und ein 400-faches Saugvolumen haben, wodurch sich der Mist um 80% reduziert.

- Legalisierung des Reitplatzes und des Longierzirkels/ Roundpens, um die Pferde weiterhin mit guten Bodenverhältnissen ausbilden und reiten zu können und um evtl. Verletzungen durch schlechte Bodenbedingungen vorzubeugen.

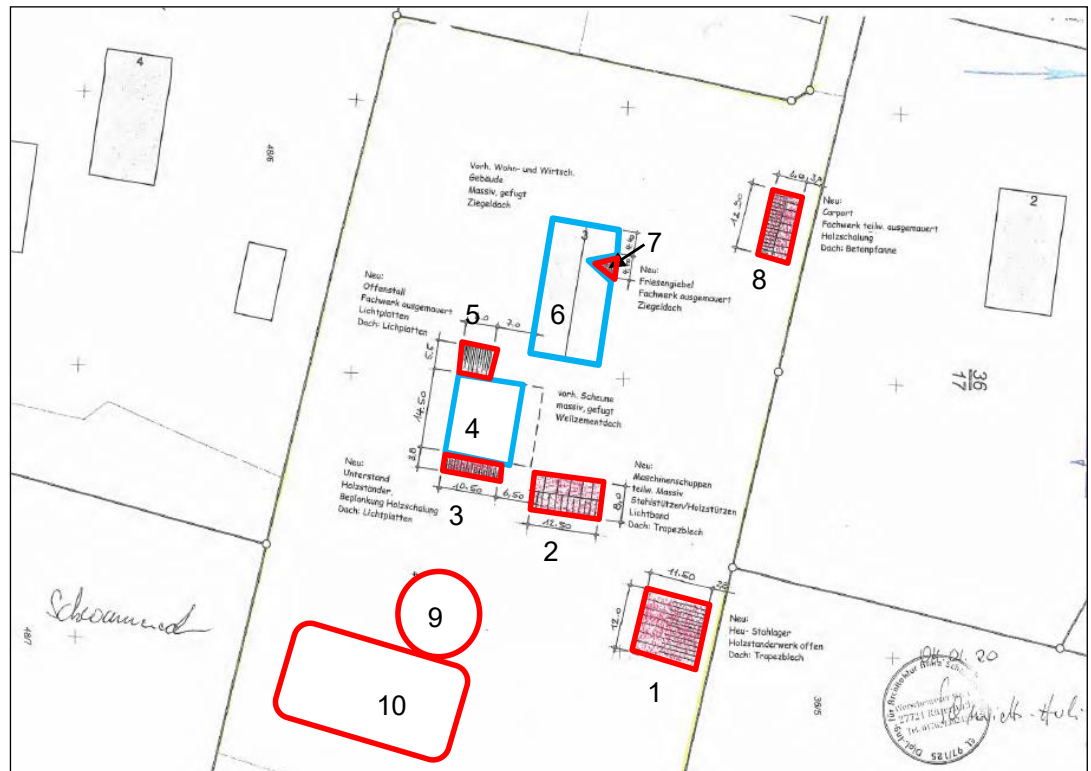


Abb. 8: Übersicht des Genehmigungsstandes, rot „nicht genehmigt“, blau „genehmigt“

Tabelle 1 Nutzung und Genehmigungsstand der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen

Nummer	Nutzung	Genehmigungsstand	Bauweise	Dach
1	Heu- und Strohlager	Nicht genehmigt	Holzständerwerk offen	Trapezblech
2	Maschinenschuppen/ Dunglager	Nicht genehmigt	Teil. Massiv Stahlstützen/ Holzstützen	Trapezblech
3	Unterstand	Nicht genehmigt	Holzständer, Beplankung Holzschalung	Lichtplatten
4	Vorh. Scheune (inkl. betonierter Hof)	Genehmigt	Massiv, gefugt	Weilzementdach
5	Offenstall	Nicht genehmigt	Fachwerk ausgemauert	Lichtplatten
6	Wohn- und Wirtschaftsgebäude (inkl. Gepflasterter Zu- gang, Offenstall)	Genehmigt	Massiv gefugt	Ziegeldach
7	Friesengiebel	Nicht genehmigt	Fachwerk ausgemauert	Ziegeldach
8	Carport (inkl. Wendepplatz/ Rondell)	Carport genehmigt Anbau nicht genehmigt	Fachwerk teilweise ausgemauert Holzschalung	Betonpfanne
9	Longierzirkel/ Roundpen	Nicht genehmigt		
10	Reitplatz	Nicht genehmigt		

Bereits anhand der nachfolgenden Ausschnitte aus historischen den Grundkarten der Preußischen Landesaufnahme (Abb. 9) lässt sich nachvollziehen, dass es sich bei dem Hauptgebäude um langjährigen Bestand handelt. Die Abbildung Nr. Abb. 1 zeigt zudem, dass am Standort der baulichen Anlage Nr. 1 (Heu- und Strohlager) bereits langjährig eine Art „Vorläufergebäude“ oder zumindest eine bauliche Anlage vorhanden war.

Die historische deutsche Grundkarte (Abb. 10) zeigt neben dem Hauptgebäude zudem noch weitere Gebäude, die sich an der Stelle des Maschinenschuppens, des Unterstands und des Offenstalls befinden.

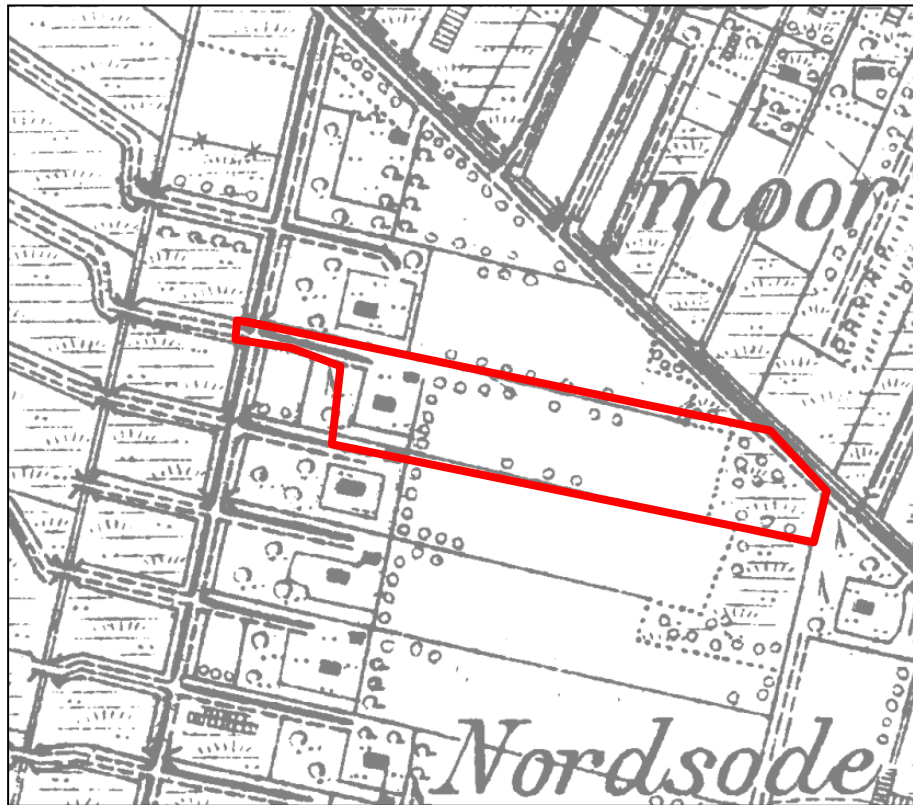


Abb. 9: Preußische Landesaufnahme 1855, Plangebiet umrandet (Niedersächsische Umweltkarten)

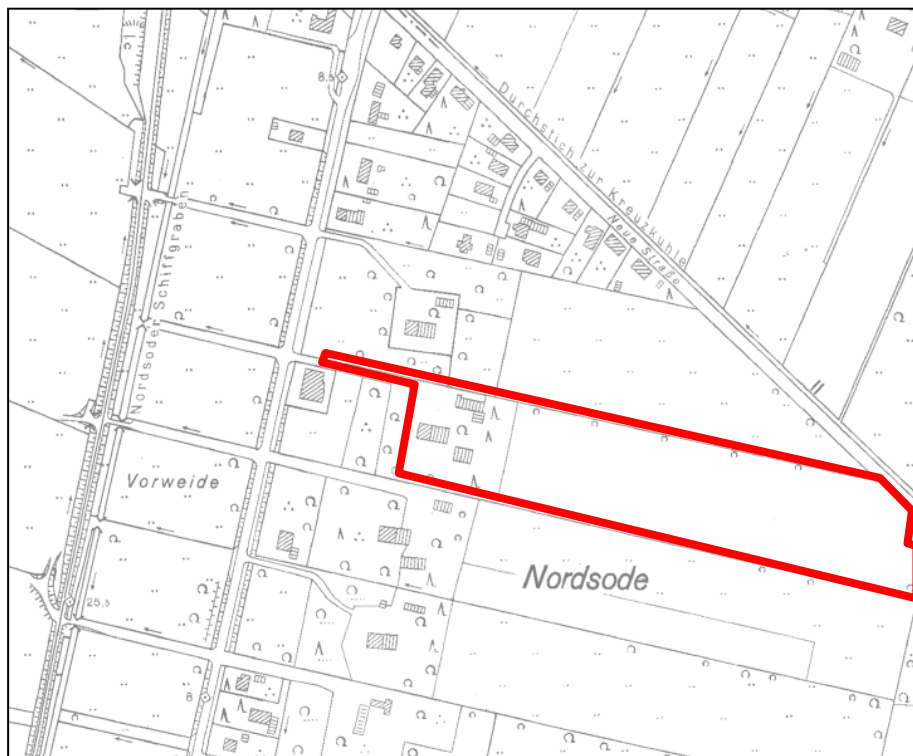


Abb. 10: Historische Deutsche Grundkarte undatiert, ca. 1995, Plangebiet umrandet (Niedersächsische Umweltkarten)

Entsprechend dem BauGB 09/2013 muss sich an dieser Stelle mit der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden. Da der Planungsanlass die Legalisierung der bestehenden Hofstelle mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten zur Modernisierung der Pferdehaltung ist, kann die vorliegende Bauleitplanung ausschließlich am Standort erfolgen. Es werden dadurch keine Freiflächen neu hinzugenommen, sondern lediglich die Nutzung der bestehenden Strukturen fixiert und planungsrechtlich so gesteuert, dass das moderne Konzept sich in die Umgebung einfügt. Dies bezieht sowohl den Gebäude- als auch den Freiflächenbestand mit ein, sodass die zukünftige Nutzung sich von der bestehenden Nutzung hinsichtlich der Versiegelung und Neuinanspruchnahme von Freiflächen kaum unterscheidet. Da das vorliegende Plangebiet in zweiter Reihe zur Nordsoder Straße liegt und somit ein Siedlungsansatz vorhanden ist, sowie die Wohnstruktur der ehemaligen Hofstelle im Bestand umgenutzt und somit diversifiziert und intensiviert wird, findet eine Form der moderaten Siedlungsarrondierung statt. Dies ist als standortgerechte Nachverdichtungsmaßnahme einzuordnen, da die vorhandenen Strukturen und großen Gebäude zu kleineren Wohneinheiten umgenutzt werden und somit mehr Personen in ländlicher Wohnumgebung leben können ohne übermäßige Flächenversiegelung.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Sondergebiet* gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“ festgesetzt. Für Sondergebiete sind die zulässigen Nutzungen differenziert über textliche Festsetzungen zu regeln. Dementsprechend wird für das *Sondergebiet* bestimmt, dass dieses „*Wohnen in Verbindung mit der dauerhaften Haltung von Pferden und Ponys, aber auch dem Beritt und zugehörigem Pensionsbetrieb sowie der reitsportlichen Betätigung, einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen*“ dient und einen Katalog der zulässigen Nutzungen benennt, der auch Ferienwohnungen sowie „betriebsbezogenes“ Wohnen und betriebszugehörige Nutzungen wie Sozial-, Büro- und Verwaltungsräume gestattet. Zudem sind „*Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*“ zulässig, um die geplante Tierheilkunde am Standort adäquat praktizieren zu können. Als Sondergebiet sind alle Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO festzusetzen. Dies bezieht unter anderem Paddocks, Reitplatz, Roundpen/ Longierplatz, Heu-/ Stroh-Lager und die überdachte Mistplatte (Dunglager) mit ein, da es sich bauordnungsrechtlich bei ihnen um bauliche Anlagen handelt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 13 m* und die *maximal zulässige Grundfläche (GR) von 4.893 m<sup>2</sup>*.

Basierend auf dem städtebaulich relevanten Hauptgebäude und den weiteren Bestandsgebäuden (Wohnhäuser und Stallungen) wird die *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen* auf 13 m begrenzt. Für das gesamte Plangebiet wird geregelt, dass von den festgesetzten Höhen geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungen) bis zu 2,0 m sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energien als Ausnahme zugelassen werden können (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der *maximal zulässigen Grundfläche* bestimmt. Sie legt die zulässige Versiegelung im Plangebiet auf insgesamt maximal 4.893 m<sup>2</sup> fest. Dies setzt sich zusammen aus den bereits vorhandenen Versiegelungen sowie potenziellen

Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von zusammen 3.540 m<sup>2</sup>. Zur Berücksichtigung von Erschließungsflächen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist über eine textliche Festsetzung geregelt, dass eine Überschreitung der Grundflächen um bis zu 1.353 m<sup>2</sup> zulässig ist. Hier handelt es sich um einen Wert, der aufgrund der eingemessenen Topografie und der Planungsabsicht gewählt wurde. Versiegelungen darüber hinaus sind zukünftig somit nicht mehr möglich.

### 7.3 Offene Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, vier Wohneinheiten

Bezüglich der Bauweise passt sich die vorliegende Planung dem städtebaulichen Umfeld im Außenbereich an. Dementsprechend wird eine *offene Bauweise* festgesetzt, welche die vorhandene Gebäudestruktur absichert und ihr zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten zur Einrichtung von maximal vier Wohneinheiten im Haupthaus einräumen. Bei Neuerrichtungen von Gebäuden sind ausschließlich *Einzel- und Doppelhäuser* mit seitlichem Grenzabstand und maximaler Gebäudelänge von 50 m zulässig. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass sich auch zukünftig die vorliegende Planung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, die sich überwiegend aus ehemaligen Hofstellen und Einfamilienhäusern im Außenbereich zusammensetzt.

Begrenzend für die Lage der Gebäudekörper sind *überbaubare Grundstücksflächen* festgesetzt. Sie sichern strikt die Bestandsbebauung in ihrem jetzigen Umfang ab und schützen auch zukünftig das Erscheinungsbild der gesamten Hofstelle. Ausschließlich beim Baustandort Nr. 4, der zum jetzigen Zeitpunkt schon Erweiterungsnotwendigkeiten aufweist, ist ein Abstand der Baugrenze zum Bestandsgebäude von 1 m in südlicher und westlicher Richtung eingeplant.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich auch bei dem Paddock, Reitplatz und Longierplatz um bauliche Hauptanlagen handelt, sind großflächige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Sie werden anhand dessen als Bestandsanlagen im Plangebiet gesichert. Um sie gegenüber den Hochbauten differenziert darzustellen, wurden überbaubare Grundstücksflächen mit einem Raster gekennzeichnet, in denen hochbauliche Anlagen nicht zulässig sind. Ausgenommen wurden allerdings Tierfütteranlagen, Offenställe und sonstige Unterstände für die Tierhaltung, deren Grundflächen jeweils maximal 30 m<sup>2</sup> betragen dürfen.

Weiterhin wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, da dort bereits entsprechende Anlagen stehen. Allerdings wird zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume geregelt, dass die Kronentraufbereiche von derartigen Anlagen freizuhalten sind, ausgenommen bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandenen Bestandssituationen.

### 7.4 Private Grünflächen

Die Grünflächen im Plangebiet sind mit der Zweckbestimmung „Weide und Auslauf“ (W) festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen, wie z. B. Trail, Sandpfad, Weidezäune, Unterstände, Futterstationen und Offenställe sowie Futterraufen zulässig sind. Die Errichtung von Weidezäunen ist grundsätzlich zulässig. Da es sich um einen potenziell gewerblich betriebenen Reiterhof handelt, und um keinen im Außenbereich privilegierten Betrieb, ist diese Gebietsfestsetzung erforderlich, um die benannten baulichen Anlagen zulassen zu können.

Weiterhin ist eine randliche Bepflanzung über den Schutz der Bestandsgehölze hinaus, mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig, so dass bei Bedarf die Grünflächen auch an ihren Rändern mit Gehölzen (Sichtschutz und Schatten) eingefasst werden können.

### 7.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist randständig nahezu vollständig umschlossen von einem Gehölzstreifen teilweise sehr alter und standortgerechter Laubgehölze, welche mittels einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen*

*Bepflanzungen sowie von Gewässern* zum Erhalt festgesetzt ist. Die Breite der Fläche ist dabei an die tatsächlich eingemessenen Kronentraufbereiche der Bestandsgehölze orientiert, sodass sie adäquat geschützt werden. Natürliche Abgänge sind durch Nachpflanzungen ähnlicher Art und der in den textlichen Festsetzungen explizit definierte Qualitäten zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). So kann der langfristige Bestand und die Fortentwicklung der Gehölzstrukturen sichergestellt werden.

Innerhalb dieser Flächen verläuft teilweise auch ein Graben, welcher anhand der Festsetzung der Bindungsfläche ebenfalls in seinem Bestand geschützt wird.

Im westlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle sind zusätzlich zu den randständigen Bestandsgehölzen noch einzelne, ebenfalls teilweise sehr alte und standortprägende Gehölze vorhanden. Insbesondere im nordwestlichen Bereich des Hauptgebäudes stocken mehrere prägende, standortgerechte Großbäume. Sie werden als *Einzelbäume zum Erhalt* festgesetzt. Ihre Art, Stamm- und Kronendurchmesser sind in der Planzeichnung abzulesen. Darüber hinaus sind die standortgerechten Neupflanzungen durch die Eigentümer zum *Einzelbaumerhalt* festgesetzt, die einen positiven Effekt auf das Biotop und das Landschaftsbild haben. Sie werden im Rahmen des Umweltberichts als Kompensationsmaßnahme herangezogen.

Zudem ist im Bereich der zusammenhängenden und großflächigen *Privaten Grünfläche* „Weide und Auslauf“ im Osten eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Sie ist zentral im Bereich des jetzigen Zaunes zwischen den Pferdekoppeln mit einer Breite von 5 m angeordnet. Dort soll eine Strauch-Baum-Hecke mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste und Pflanzqualitäten in der Textlichen Festsetzung der Planzeichnung entstehen.

Zudem sollen mindestens neun *Einzelbäume* der Art *Eiche* (*Quercus robur*) als Baumüberhälter innerhalb der Strauch-Baum-Hecke gepflanzt werden. Sie dienen der Kompensation jener Eichen, deren Kronentraufbereiche und Wurzelwerk im Bereich des Paddocks überplant werden müssen, um den Baubestand planungsrechtlich abzusichern. Es ist jedoch von den Vorhabenträger\*innen nicht geplant, den Gehölzbestand in diesem Bereich faktisch zu entfernen. Dennoch ist das bereits durchgeführte Abgraben des Bodens zur Herstellung des bestehenden Paddocks eine Beeinträchtigung des Lebenszyklus der Eichen. Sie werden somit im vorliegenden Fall innerhalb der Pflanzfläche auf der Pferdekoppel kompensiert. Dies muss in der auf die Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer\*innen erfolgen.

Für alle Bepflanzungen sind Vorgaben zu Pflanzarten und Qualitäten in den textlichen Festsetzungen getroffen.

## 7.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist es geboten, Lichtemissionen mit Auswirkungen auf die Umgebung so weit wie möglich zu vermeiden. Weiterhin sollen nachtaktive Tiere durch abgedichtete Beleuchtungskörper und Anforderungen an die Art der eingesetzten Leuchtmittel geschützt werden. Um dies planungsrechtlich verbindlich umzusetzen, ist eine Regelung zur *Beleuchtung* Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Sicherheit der Nutzer\*innen im Vordergrund steht.

## 7.7 Flächenübersicht

Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“	6.009 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Weide und Auslauf“(W)	31.444 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern</i>	5.921 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	926 m <sup>2</sup>
<i>davon Offenstall / Unterstand</i>	30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>37.453 m<sup>2</sup></b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Dies wird im untenstehenden Umweltbericht ermittelt und umfassend beschrieben. Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass im Umweltbericht ein Kompensationsbedarf ermittelt wird, der im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entsteht und plangebietsintern gedeckt werden kann.

Die erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Fläche sowie Boden betragen insgesamt 1.469 m<sup>2</sup>. Zudem müssen neun Stiel-Eichen (*Quercus robur*) ersetzt werden, was 225 m<sup>2</sup> Fläche entspricht. Dieser Kompensationsbedarf wird ausschließlich innerhalb des Plangebietes anhand von Einzelbaumpflanzungen und einer Strauchbaumhecke (HFM) innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* kompensiert.

Über eine textliche Festsetzung ist zudem geregelt, dass die neun nicht zum Erhalt festgesetzten Eichen innerhalb dieses Pflanzstreifens nachgepflanzt werden. Damit ist auch die Kompensation der Schutzgutes Pflanzen und Tiere vollständig gesichert.

Tiefreichende Erläuterungen und Darstellungen sind im untenstehenden Kapitel 11 „Umweltbericht“ nachzulesen.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Grenzgräben, die überwiegend jedoch nicht dauerhaft wasserführend sind. Alle Gewässer werden im Rahmen der Planungskonzeption nicht angetastet, sondern gezielt geschützt (s. Kapitel 7.5), sodass sich keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer ergeben. Die Oberflächenentwässerung ist bereits für die Bestandssituation geregelt, welche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich planungsrechtlich abgesichert und moderat erweitert werden kann. Bei neu hinzukommenden Flächenversiegelungen muss die Entwässerungsinfrastruktur ertüchtigt werden, was sodann auf nachgelagerter Planungsebene nachgewiesen werden muss.

Damit kann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes sichergestellt werden.

### 8.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Nordsoder Straße (L 165), die südwärts über Ostersode sowie Hüttenbusch führt und in die Neu Sankt Jürgener Straße (L 153) mündet. Sie führt weiter südlich bis zum Hauptort Worswede, welcher die Versorgungsinfrastruktur sicherstellt und Zugang zur Bahninfrastruktur ermöglicht. Im Ortskern spaltet sich die Osterholzer Straße (K 11) in südwestlicher Richtung ab, von der sodann die Kreisstadt

Osterholz-Scharmbeck (Mittelzentrum) sowie weiters das Oberzentrum Bremen erreicht werden kann.

In nordöstlicher Richtung führt die Nordsoder Straße (L 165) vom Plangebiet nach Karlshöfen. Dort mündet sie in die Hamburger Straße (L 122), die südöstlich nach Glinstedt und Rhade sowie nordwestlich nach Gnarrenburg führt. In Gnarrenburg stehen ebenfalls wieder eine vielfältige Versorgungsinfrastruktur zur Verfügung.

Die innere Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt über einen geschotterten Privatweg, der sich am nordwestlichen Geltungsbereichsrand befindet. An seinem Ende befindet sich eine Wendemöglichkeit sowie eine Carportanlage. Von hier aus sind die weiteren Bereiche des Plangebietes überwiegend fußläufig erreichbar.

Durch die Nutzung „Wohnen mit Pferd“ wird es voraussichtlich nicht zu erheblichen Mehrverkehren kommen. Regelmäßig zu erwarten sind lediglich die Verkehre durch die aktuellen und zukünftigen Bewohner\*innen der insgesamt bis zu vier Wohneinheiten, sprich drei neu hinzukommenden Wohneinheiten im Haupthaus. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 1,99 Personen pro Wohneinheit (Stand: 2019 / Statistisches Monatsheft 03/2021) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von maximal 8 Personen im Plangebiet ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt maximal 28 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine ländliche Lage wird von einem Anteil von 100 % 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 23,3 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 1 LKW-Fahrt (bei einem gem. Bosserhoff anzusetzenden Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner), die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich bei 27 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von etwa 4 Pkw innerhalb dieser Morgenstunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese neu hinzukommenden Anwohner\*innen-Verkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert.

Darüber hinaus kommt es unregelmäßig zu Verkehren in Form von Pferdetransporten und landwirtschaftlichen Maschinen.

Die Vorhabenträgerin hat einen entsprechenden Antrag auf Sondernutzung bei der Landesbehörde gestellt. Er kann erst nach Inkrafttreten der Bauleitplanung bewilligt werden.

#### **8.4 Forstwirtschaft**

Die Belange der Forstwirtschaft sind dahingehend betroffen, als dass westlich angrenzend an das Plangebiet Gehölze stocken. Sie sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede als Waldfläche dargestellt. Im Zufahrtsbereich reicht diese Ausweisung bis in den nordöstlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets hinein. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes allerdings nicht parzellenscharf sind und die schützenswerten Laubgehölze in diesem Bereich zusätzlich durch Einzelbaumfestsetzungen in ihrem Bestand dauerhaft geschützt, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Waldfläche durch die vorliegende Planung ausgegangen.

Die Raumordnung empfiehlt Abstände von einer Baumknicklänge (30 – 35 m) zu Waldflächen, um einerseits Gefährdungen durch Baumstürze (potentiell auch mit menschlichem und

wirtschaftlichem Schaden) zu vermeiden, andererseits aber auch die Funktionen des Waldes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Diese können im vorliegenden Planverfahren nicht eingehalten werden, jedoch ist die bestehende Waldsituation über die Jahre so gewachsen und hat sich im Bestand etabliert. Durch die vorliegende Bauleitplanung rückt keine Bebauung näher an die bestehende Waldfläche heran, sondern der Wald wird darüber hinaus über eine neu hinzugenommene Fläche zum Erhalt von Gehölzen von der bestehenden Bebauung abgeschirmt. So bekommen der Waldrand und darin lebende Pflanzen und Tiere die Chance sich positiv fortzuentwickeln.

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

#### **8.5 Freizeit und Erholung**

Die Belange der Freizeit und Erholung werden durch die vorliegenden Planungen positiv berührt, da infolge der Nutzungswiederaufnahme bzw. Intensivierung ein attraktives Wohn- und Freizeitangebot im Segment der naturbezogenen Erholung geschaffen werden kann.

#### **8.6 Immissionsschutz**

Durch den Betrieb des Hofes können sowohl Geruch-, Schall- als auch Staubemissionen auftreten. Da es sich um eine ehemalige Hofstelle handelt, die sich jahrzehntelang bereits in dieser Nutzung etabliert hat, ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Ortsübliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der (landwirtschaftlich) genutzten Weideflächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH der Bedarf zur Prüfung der Lärmsituation im Plangebiet hervorgegangen, da sich sowohl die Schallimmissionen ausgehend der Nordsoder Straße (L 165) als auch der Zugstrecke im Plangebiet überlagern. Infolge dessen wurde ein Fachgutachter beauftragt, die schallschutztechnische Situation im Plangebiet zu beurteilen (s. Anhang II). Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm und auch die Grenzwerte gemäß DIN 18005 des Bundesimmissionsschutzgesetzes flächendeckend eingehalten werden können. Somit liegt im Plangebiet keine negative Beeinträchtigung durch Schallimmissionen vor (s. Abb. 11). Es müssen daher weder aktive noch passive Schutzmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen werden.

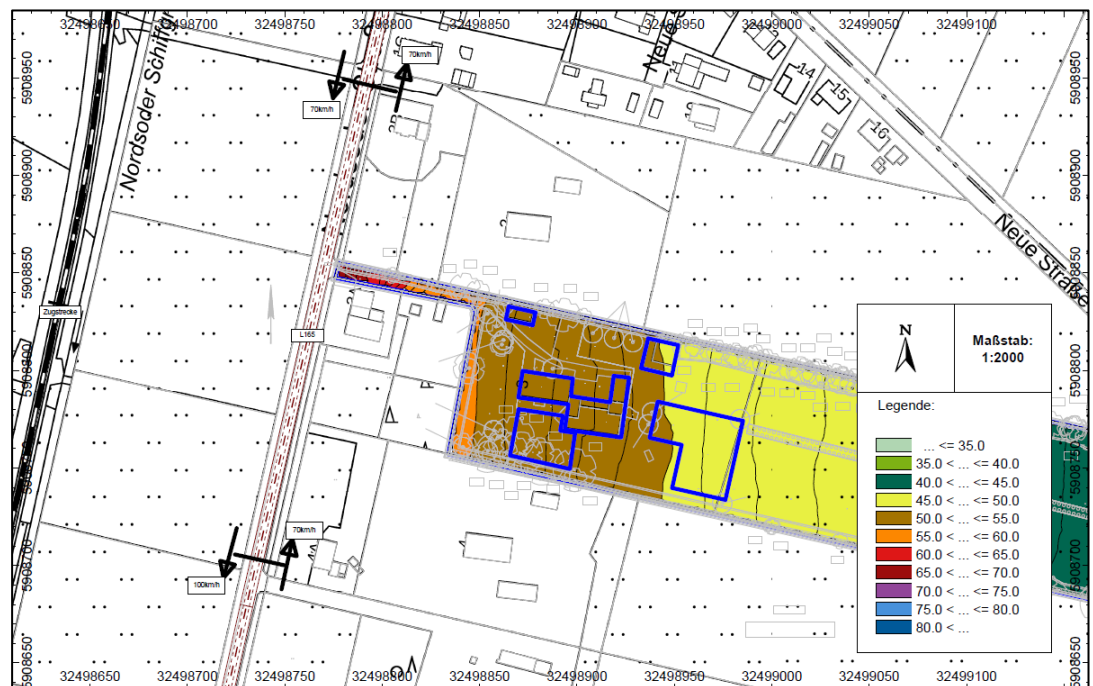


Abb. 11: Immissionsraster tags, 8 m über Geländeoberkante (Ingenieurbüro Tetens, 2025)

### 8.7 Landwirtschaft

Das Projekt „Wohnen mit Pferd“ besitzt eine an die Landwirtschaft angelehnte Nutzung. Zudem werden die Flächen im Osten weiterhin als Weideflächen verwendet. Es sind keine Immissionskonflikte mit den in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen zu erwarten, zum einen da es sich das Plangebiet im Außenbereich befindet und somit höhere Immissionsrichtwerte zulässig sind als im Innenbereich. Zum anderen zielt das Projekt „Wohnen mit Pferd“ darauf ab, dass Menschen nah mit ihren Tieren zusammenwohnen. Durch das Projekt werden keine landwirtschaftlichen Flächen von ihrer Erschließungsstraße abgeschnitten. Deshalb steht diese Planung nicht im Konflikt mit der Landwirtschaft.

### 8.8 Ver- und Entsorgung

Die genehmigten Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle sind bereits an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Der Mist wird auf einer (bisher nicht genehmigten) überdachten Mistplatte gelagert und anschließend der ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt. Für den nicht genehmigten Bestand ist davon auszugehen, dass dieser ebenfalls an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden kann, soweit das je nach Nutzung erforderlich ist.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde Wörpswede unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### Abfall und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerungen von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Osterholz, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiters einzustellen. Zur Anzeige ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

### Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 165

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 165 „Nordsoder Straße“ dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

**10. ERGÄNZENDE HINWEISE**

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

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.  
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 11. UMWELTBERICHT

### 11.1 Einleitung

#### 11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Worpswede. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde in der Ortschaft Nordsode. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Nordsoder Straße an.

Das Grundstück wurde am 25. April 2019 durch die Vorhabenträger erworben. Der vormalige Eigentümer hatte an dem Standort eine angemeldete Landwirtschaft mit Pony- und Hundezucht betrieben. Zu Hochzeiten standen dort an die 25 Ponys und Pferde. Über die Jahre hat der vormalige Besitzer den Hof laufend renoviert und saniert, weswegen sich die jeweiligen Gebäude in einem sehr guten Zustand befinden. Hierbei kam es allerdings auch dazu, dass dem Betrieb dienende Gebäude errichtet und erweitert wurden, ohne vorab eine erforderliche Baugenehmigung einzuholen, siehe nachfolgende Abbildung. Da es sich bei den aktuellen Vorhabenträgern nicht um Landwirte handelt, die der Privilegierung des § 35 BauGB unterliegen ist eine "Nachgenehmigung" der Gebäude im faktischen Außenbereich nicht ohne weiteres möglich.

Ziel der Planung ist es, eine Sondernutzung zu etablieren, die neben einer landwirtschaftsnahen Wohnnutzung und Tierhaltung auch ein kleines Unternehmen fördert, welches an den Außenbereich gebunden ist. Die Ausübung dessen zieht ein gewisses Platzerfordernis mit sich, welches innerhalb des Siedlungszusammenhangs kaum umsetzbar wäre. Insofern fügt sich die Planung an dem gewählten Standort in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde ein. Um einem möglichen Abriss gut erhaltener und dem Zweck entsprechenden Gebäuden entgegenzuwirken und das mit dem Ankauf der Hofstelle verfolgte Konzept „Wohnen mit Pferd“ umsetzen zu können, bedarf es daher einer Bauleitplanung.

Für die Umsetzung des Konzeptes soll das Haupthaus umgebaut werden, um neuen Wohnraum zu schaffen für Menschen, die in enger räumlicher Nähe zu ihrem Pferd wohnen wollen. Zudem sollen im Haupthaus noch ein Seminarraum und Praxisräume geschaffen werden, um das Nutzungsangebot auf gewerbliche Tätigkeiten auf dem Gebiet der Tierheilkunde aber auch Reitunterricht und Pferde-Beritt mit zugehöriger Einstallung zu erweitern. Die bereits bestehenden und weiterhin notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitunterricht (Heu- und Strohlager, Dunglagerplatz / Maschinenschuppen, Reitplatz, Longierzirkel/ Roundpen, Paddocks) sollen durch die vorliegende Bauleitplanung legalisiert werden.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen als *Sondergebiet (SO) „Wohnen mit Pferd“* und als *Private Grünfläche* (3,1 ha) ebenso auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines *Sondergebietes (SO)* mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“ (37.453 m<sup>2</sup>). Außerdem werden *Private Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „Weide und Auslauf“ festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, und den Erhalt von Einzelbäumen*. Mittig wird eine 5 m breite, von westlicher nach östlicher Richtung verlaufende, *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

Im bisher geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede ist der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 103 besteht bisher kein verbindlicher Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen* sowie die *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt. Die zulässige Grundfläche im *Sondergebiet* (SO) beträgt maximal 3.540 m<sup>2</sup>. Hierbei wird eine Überschreitung von 1.353 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen zugelassen. Innerhalb der privaten Grünfläche Weide und Auslauf werden Versiegelungen im Umfang von 30 m<sup>2</sup> für 4.923 m<sup>2</sup> im Plangebiet ermöglicht. Des Weiteren wird im *Sondergebiet* (SO) eine maximale Firsthöhe von 13 m festgesetzt. Von der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie) bis zu 2,0 m ü. NHN im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

### 11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>1</sup> dargelegt.

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

#### 11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz stammt aus dem Jahr 2001.

Für das behandelte Gebiet trifft er folgende Aussagen:

<b>Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche</b>	Keine Darstellung / Bewertung
<b>Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</b>	Keine Darstellung / Bewertung
<b>Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche</b>	Das Plangebiet sowie die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche werden überwiegend als <i>Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> eingestuft.
<b>Entwicklungs- und Maßnahmenkarte</b>	Keine Darstellung / Bewertung
<b>Konfliktstufen zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz</b>	Das Plangebiet ist der <i>Konfliktstufe V</i> zuzuordnen (vgl. hierzu auch LRP, S. 465, Tab. 48).

#### 11.1.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Worpswede liegt derzeit (September 2024) nicht vor.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

#### 11.1.4 Schutzgebiete und -objekte

Teile der Weideflächen stellen sich als Sonstiges Mesophiles Grünland (GMS) dar, welches nach § 24 Abs. 2 NNatSchG als Biotop gesetzlich geschützt ist. Außerdem kommen im Plangebiet Europäische Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) vor. Europäische Stechpalmen stellen entsprechend Anlage 1 BArtSchV eine besonders geschützte Art gem. § 1 BArtSchV Satz 1 dar. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 11.1.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

### 11.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

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

##### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Juni 2024 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2023) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

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

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

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

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

### Bewertung

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

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>2</sup> Die 5-stufige Werteskala wurde in der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) um die Kategorie „0“ ergänzt, durch welche Biotoptypen sehr geringer oder keiner Bedeutung für Natur und Umwelt gesondert erfasst werden.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, 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 gemäß Bierhals et al. 2004, ergänzt um Stufe 0, Kategorien neu bezeichnet.**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>sehr hoher bis hervorragender Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>hoher Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>mittlerer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer bis sehr geringe Bedeutung</b>
<b>Wertstufe 0:</b>	Schutzgüter von <b>sehr geringer oder keiner Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

#### **a) Menschen**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Derzeit findet neben der Pferdehaltung auch eine Wohnnutzung durch die Besitzer statt, wodurch eine Bedeutung als Wohnstandort gegeben ist. Zudem ist eine Bedeutung als (sozialer) Arbeitsstandort vorhanden, da die Besitzer im gewerblichen Kontext Reitstunden anbieten, Seminare abhalten, Pferde züchten und einreiten.

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

Mit der Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" im Breuer-Modell nun durch die Wertstufen I – V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe V für den höchsten, "besten" Wert steht.

Mit der 2024 erschienenen Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, 2024) wurde die Kategorie „0“ als sechste Kategorie eingeführt, durch welche Biotoptypen sehr geringer oder keiner Bedeutung klassifiziert werden.

Die weiteren im dem Breuer-Modell aufgeführten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in die Wertstufen von 1 - 3. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Umweltbericht diese Wertstufen nunmehr an die Bewertungssystematik des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" angepasst, sodass die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe 3 für den höchsten, "besten" Wert vergeben wird.

Dadurch, dass Menschen diesen Ort nutzen um den hobbymäßigen Reitsport nachzugehen, besitzt das Plangebiet eine Bedeutung für die menschliche Erholung.

Ortsbildprägende markante Strukturen sind durch das Haupthaus mit Friesengiebel vorhanden, obwohl diese Bauweise in Worpsswede nicht üblich ist. Zudem befinden sich im Westen des Plangebietes größere Gehölzbestände mit alten Eichen.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Nordsoder Straße (L165) und eine Bahnstrecke der Elbe Weser GmbH. In einer schalltechnischen Stellungnahme (Ingenieurbüro Tetens, Stand: 25.10.2025; Anhang II) wurde ermittelt, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm und auch die Grenzwerte gemäß DIN 18005 des Bundesimmissionsschutzgesetzes flächendeckend eingehalten werden können. Somit liegen im Plangebiet keine negativen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen vor (s. Abb. 11).

⇒ Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Menschen zu.

#### b) Fläche

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend der aktuellen Nutzung um einen Reiterhof mit den dazugehörigen Gebäuden, Anlagen und Weiden. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist insgesamt 37.453 m<sup>2</sup> groß.

⇒ Die versiegelten Flächen besitzen eine sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche, wohingegen den unversiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zukommt.

#### c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte im Juni 2024. Aus der Biotoptypenkarte (Anhang 1) wird die genaue Lage der einzelnen Biotoptypen ersichtlich.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2024) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

##### **Artenarmes Intensivgrünland (GI)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von artenarmen Intensivgrünland eingenommen. Die Flächen werden intensiv mit Pferden beweidet. Der Bestand setzt sich zusammen aus Gemeinen Rispengras (*Poa trivialis*), Ausdauernden Lolch (*Lolium perenne*), Wiesen-schwingel (*Festuca pratensis*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wolligen Honiggras (*Holcus lanatus*). In Einzelexemplaren kommen auch Arten des Sonstigen mesophilen Grünlands vor.

Auf den Weideflächen sind zudem Weidezäune, Futterraufen, ein Heu- und Strohlager und Unterstände vorhanden.

⇒ Dem Artenarmen Intensivgrünland (GI) kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu.

##### **Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)**

Im Nordosten der Weidefläche sowie im Süden in der Nähe eines Unterstandes haben sich Bereiche mit sonstigen mesophilem Grünland ausgebildet. Neben den Grasarten des Intensivgrünlands kommen in ausreichender Anzahl die Kennarten des mesophilen Grünlands vor und zwar: Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gemeine Scharfgabe (*Achillea millefolium*),

Wiesensauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Efeublättriger Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*). Die genannten Arten besitzen eine breite Standortamplitude und kommen weit verbreitet im norddeutschen Tiefland vor.

In einer E-Mail vom 07.05.2025 teilte der Landkreis Osterholz mit, dass die Grünlandbereiche im Mai 2025 erneut überprüft wurden und dass es sich nicht um nach §30 BNatSchG / § 24 NNatSchG geschützte Biotope handelt, aufgrund der geringen Flächengröße und der Artenzusammensetzung.

⇒ Dem Sonstigen mesophilen Grünland (GMS) kommt eine hohe Bedeutung (Wertstufe IV) zu.

#### **Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)**

Die Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte befindet sich im Osten des Plangebietes. Dort kommen überwiegend Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), und Große Klette (*Arctium lappa*) vor. Mit wenigen Exemplaren war auch das Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung vertreten.

⇒ Der Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.

#### **Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)**

Innerhalb der Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche, die für die Lagerung von Strohballen verwendet wird. Genutzte und ungenutzte Lagerflächen stellen für wildlebende Tiere des Naturraums kein geeignetes Habitat dar. Auf ihr können sich keine spontan ansiedelnden Pflanzen dauerhaft etablieren.

⇒ Der Landwirtschaftlichen Lagerfläche (EL) kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu.

#### **Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)**

Bei dem ländlich geprägten Dorfgebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die nun als Reiterhof genutzt wird. Zu den versiegelten Bereichen gehören das Haupthaus mit Friesengiebel, eine Scheune, ein Carport, der Maschinenschuppen und das Dunglager, die geschotterte Zufahrt mit Wendepplatz und der betonierte Hof. Um das Haupthaus herum befinden sich Gartenflächen mit artenreichem Scherrasen und Ziersträuchern (darunter auch eine Hecke mit Europäischer Stechpalme (*Ilex aquifolium*)) sowie einige Obstbäume. Westlich des Heu- und Strohlagers, beziehungsweise nördlich des Maschinenschuppens, war früher ein Stallgebäude, von dem nur noch die Fundamente zu sehen sind. Diese Fläche wird derzeit als Lagerfläche verwendet.

Durch den hohen Anteil versiegelter Fläche sowie die anthropogene Nutzung der Hofstelle, stellt das Biotop keinen für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums geeigneten Lebensraum dar.

⇒ Die versiegelten Flächen des der Landwirtschaftlichen Hofstelle besitzen eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung (Wertstufe 0) für Pflanzen und Tiere. Die unversiegelten Flächen besitzen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I).

#### **Reitsportanlage (PSR)**

Die Reitsportanlage besteht aus einem Reitplatz und einem Longierzirkel/ Roundpen. Südlich des Reitplatzes befindet sich eine Weide für Pferde mit einer Futterstelle. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung war ein großer Teil der Fläche nicht mit Gräsern bewachsen, sondern durch die intensive Nutzung durch Pferde lag der Boden offen.

⇒ Der Reitsportanlage (PSR) kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

#### **Baumreihe/ Strauch-Baumhecke (HBA/ HFM)**

Die südöstlich das Plangebiet begrenzende Baumreihe/ Strauch-Baumhecke besteht zum Großteil aus Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Im Westen befinden sich 5 junge Ahornbäume (*Acer spec.*). Zwischen den Bäumen gibt es sehr große

Abstände. Die Zwischenräume sind teilweise mit Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus* sect. *rubus*) und Strauchweiden (*Salix* spec.) bewachsen. An einer Stelle wuchs zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung auch eine junge Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Einige Bereiche zwischen den Bäumen sind nicht mit Sträuchern bewachsen, sondern lediglich durch Arten des angrenzenden Intensivgrünlands.

⇒ Der Baumreihe / Strauch-Baumhecke (HBA / HFM) kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu. Sie ist im Rahmen der zeichnerischen Festsetzung als *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* dauerhaft geschützt.

#### **Baumreihe (HBA)**

Die Baumreihe an der nördlichen Grenze des Plangebietes besteht fast ausschließlich aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Im Westen, in der Nähe des Eingangs, befinden sich auch noch eine Hänge-Birke (*Betula pendula*), eine Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und drei Fichten (*Picea abies*).

⇒ Bei der Baumreihe (HBA) wird entsprechend des Breuer-Modells (2006) auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet. Auch sie wird durch die vorliegende Bauleitplanung anhand der zeichnerischen Festsetzung zur Pflanzbindung dauerhaft in ihrem Bestand abgesichert.

#### **Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)**

An der östlichen Grenze des Plangebietes, in der Nähe des Nachbarhauses, befinden sich eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und eine Hänge-Birke (*Betula pendula*). Innerhalb der Gartenflächen sind vier weitere Stiel-Eichen (*Quercus robur*) vorhanden.

Des Weiteren gibt es im Plangebiet einige neu angepflanzte Gehölze und zwar ein Apfelbaum (*Malus domestica*) in der Nähe der Zufahrt, einen weiteren Apfelbaum beim Haupthaus, drei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) auf der Lagerfläche westlich des Heu- und Strohlagers, drei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und eine Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) an den Ecken des Roundpens/ Reitplatzes.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe aus 12 alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*). Die Flächen unter der Baumgruppe werden ebenfalls von Pferden als Aufenthaltsort verwendet. Die Fläche südlich des Haupthauses wurde als Paddock angelegt. Westlich des Paddocks befindet sich unter den Bäumen artenarmes Intensivgrünland.

⇒ Bei den Baumgruppen (HBE) wird laut Breuer-Modell (2006) auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet. Stattdessen ist bei Verlust artgleicher Ersatz zu leisten.

#### **Nährstoffreicher Graben (FGR)**

An der nördlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Gräben, die der Entwässerung dienen. Die Gräben sind überwiegend jedoch nicht dauerhaft wasserführend und waren zum Zeitpunkt der Biotopkartierung trockengefallen. Die Gräben stellen keine naturnahen Lebensräume dar, in welchen sich wildlebende Tiere und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums dauerhaft etablieren können.

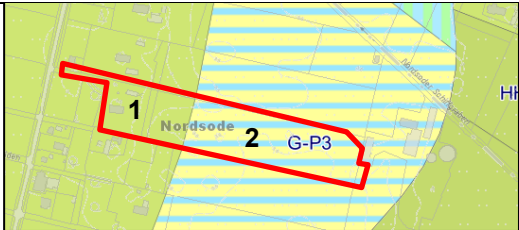
⇒ Den Nährstoffreichen Gräben (FGR) kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu.

#### **d) Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) entnehmen:

**Tab. 2: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden**

<b>Bodentyp 1:</b>	Mittleres Erdhochmoor	
--------------------	-----------------------	--

<b>Bodenlandschaft</b>	Moore und lagunäre Ablagerungen	
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Moore der Geest	
<b>Bodenregion</b>	Geest	
<b>Bodentyp 2:</b>	Mittlerer Gley-Podsol	<b>Abb. 12: Bodentypen des Plangebiets</b>
<b>Bodenlandschaft</b>	Talsandniederungen	
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Talsandniederungen und Urstromtäler	
<b>Bodenregion</b>	Geest	

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Einheit der Hammemoore und hier wiederum zu der naturräumlichen Untereinheit der Giehlermoor-Niederung. Die Giehlermoor-Niederung umfasst die überwiegend aus Niedermoortorfen aufgebaute Niederung des Giehlerbachs und der Kollbeck. Die Kollbeck führt jenseits der Grenze zum Landkreis Rotenburg in den Hamme-Oste-Kanal. Durch den Zusammenfluss von Giehler Bach und Kollbeck entsteht die Hamme. Von Norden reicht der Hochmoorkörper des Kuhstedter Moores in das Gebiet hinein.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von bis zu knapp 3,5 m ü. NHN. Das Nutzungsmuster des Plangebietes wird, wie für die Giehler Moorniederung typisch, von Weiden bestimmt.

Im Westen des Plangebietes ist der Bodentyp Mittleres Erdhochmoor anzutreffen und im Osten Mittlerer Gley-Podsol.

Die angetroffenen Nutzungen belegen für die Standorte der ehemaligen Hochmoorböden deren Entwässerung sowie die damit zusammenhängende Sackung und Mineralisation. Weitgehend unumkehrbar ist dieser Prozess Ausdruck der Empfindlichkeit von Hochmoorböden.

Ausgelöst durch zuvor genannte Prozesse wird für die ehemaligen Hochmoorböden von einer weitgehenden Überprägung deren natürlichen Schichtengefüges ausgegangen.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter „Besondere Werte“ (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), „Gefährdung der Funktionsfähigkeit“ (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und „Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit“ (z. B. Entwässerung) verwendet.

Die Böden sind nicht von kulturhistorischer Bedeutung. Das mittlere Erdhochmoor ist sehr empfindlich gegen Winderosion und Bodenverdichtung. Der Mittlere Gley-Podsol ist sehr empfindlich gegenüber Winderosion (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024).

Durch die Nutzung des Reiterhofes ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden durch die bereits vorhandene Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude (Haupthaus), Nebenanlagen (Offenstall) und Wegen (geschotterte Hofzufahrt mit Rondell/Wendeplatz, betonierter Hof, gepflasterter Eingangsbereich vor Haupthaus). Die genehmigten Bestandsversiegelungen nehmen hierbei eine Fläche von etwa 2.163 m<sup>2</sup> ein.

Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden ist eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich Grenzgräben. Die Gewässer sind anthropogenen Ursprungs und dienen zur Oberflächenentwässerung.

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

Da im Plangebiet unterschiedliche Bodentypen anstehen, wird im Folgenden zwischen diesen differenziert. Der im östlichen Bereich vom Plangebiet vorhandene Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol besitzt ein überwiegend sandiges Substrat und verfügt durch den Einfluss des Gleys auch über zum Teil bindiges Material (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). Im Vergleich zu Böden mit rein bindigem Substrat weist dieser Bodentyp insgesamt eher sandige Bodenverhältnisse auf. Damit ist er in der Lage eine erhöhte Menge an Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Der aus überwiegend organischem Material bestehende Bodentyp „*Erdhochmoor*“, im Westen des Plangebietes, besitzt im Vergleich zu stark sandhaltigen Böden, eine erhöhte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen. Aufgrund der Kultivierung des Moorbodens mit entsprechender Entwässerung sind die Bodenfunktionen jedoch als eingeschränkt einzustufen.

Durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen im Plangebiet ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während im übrigen Geltungsbereich die unversiegelten Böden noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

⇒ Dem Geltungsbereich wird in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### f) Klima / Luft

Das Plangebiet gehört zur klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen ausgeglichenen Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch. Nachfolgende Tabelle fasst die wichtigsten Klimadaten des Landkreises Osterholz zusammen.

**Tab. 5: Klimadaten des Landkreises Osterholz, (Landkreis Osterholz, 2000)**

mittlere Windgeschwindigkeiten	4-5,5 m/s
vorherrschende Windrichtung im Jahresdurchschnitt	50 % SW-NW
Lufttemperatur im Jahresmittel	8,6 °C
mittlere Jahresschwankungen der Lufttemperatur	16,5-17,5 °C
Anzahl der Sommertage im Jahr (Maximumtemp. 25 °C)	15-25
Anzahl der Frosttage im Jahr (Minimumtemp. 0 °C)	60-80
mittlere Jahressumme der Sonnenscheindauer	1.500-1.550 Std.
mittlere jährliche Niederschlagshöhe	700-825 mm
Rel. Feuchte im Jahresmittel	83 %
Schwülebildung	5-7 Tage im Juli und August
mittlere Zahl der Tage mit Nebel im Jahr	72

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen durch die versiegelten Flächen zum Teil veränderte Verhältnisse vor, die das Klima kleinteilig beeinträchtigen.

Den Gehölzen im Untersuchungsgebiet kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung ausgleichend auf die versiegelten Flächen im Plangebiet wirken.

Die Grünlandflächen im Plangebiet tragen zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei, wodurch es sich um wichtige klimatische Ausgleichsflächen handelt.

Im Plangebiet bestehen durch die beiden nahegelegenen Straßen Nordsoder Straße und Neue Straße, aber auch durch die Fahrverkehre im Plangebiet selbst, insbesondere bei Anlieferungen von Heu und Futtermitteln oder den An- und Abfahrten der Reiter, Vorbelastungen des Schutzgutes durch Schall- und Schadgasemissionen. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung mit Schadgasen auszugehen. Durch die vorhandene Reitsportanlage können zudem für den ländlichen Raum typische Geruchsimmissionen in der Umgebung auftreten.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Klima/ Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

#### g) Landschaftsbild

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

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

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

#### Kriterium Natürlichkeit

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

Natürliche Lebensgemeinschaften sind im Westen des Plangebiets, innerhalb des dort vorhandenen Baumbestands, sowie den am nördlichen und südlichen Plangebietsrand stockenden Baumreihen und Hecken vorhanden. Dort sind der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation erlebbar.

Die intensiv genutzten Weideflächen, die zum Zweck der Pferdehaltung genutzten Bereiche sowie die Wege besitzen aufgrund ihrer Nutzungsart eine geringe Natürlichkeit.

#### Kriterium Vielfalt

Das Landschaftsbild weist einen vielfältigen Wechsel von Strukturen und Elementen auf. Entlang der Bebauung befinden sich kleinräumige Siedlungsbiotope, wohingegen im Südwesten des Plangebiets ein naturnaher Gehölzbestand das Landschaftsbild dominiert. Ein jahreszeitlicher Wechsel kann insbesondere anhand der im Plangebiet vorhandenen Bäume beobachtet werden.

Die anthropogen geprägten Bereiche in der Nähe der bestehenden Gebäude bieten naturraumtypischen Arten, jedoch in eingeschränktem Maß, ebenfalls ein Habitat und stellen für Insekten eine Nahrungsquelle dar. Die in der Nähe der Gebäude befindlichen Einzelbäume bieten zudem, wie auch die Bäume des Gehölzbestand im Westen des Plangebietes und die Baumreihen am nördlichen und südlichen Geltungsbereichsrand, Vögeln einen geeigneten Lebensraum. Die Weideflächen und für die Pferdehaltung genutzte Bereiche, sowie die Wege, tragen zur Vielfalt des Plangebiets bei, bieten jedoch wildlebenden Tierarten und sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums keine geeigneten Lebensstätten.

#### Kriterium Historische Kontinuität

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

Aus den Preussischen Landesaufnahmen (1899) lässt sich nachvollziehen, dass es sich bei dem Hauptgebäude um langjährigen Bestand handelt (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Die historische deutsche Grundkarte (undatiert, ca. 1995) zeigt neben dem Hauptgebäude zudem noch weitere Gebäude, die sich an der Stelle des Maschinenschuppens, des Unterstands und des Offenstalls befinden (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024).

In den Preussischen Landesaufnahmen (1899) sind bereits die Gehölze an den Plangebietsgrenzen dargestellt. Der Westen des Plangebietes wird von den Gebäuden der landwirtschaft-

lichen Hofstelle eingenommen. Daran schließen sich Ackerflächen an. Der Osten des Plangebietes ist als nasse Wiese dargestellt. In der heutigen Zeit wird der gesamte Bereich östlich der Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle als Pferdeweide verwendet.

#### Freiheit von Beeinträchtigungen

Im Plangebiet bestehen keine störenden Beeinträchtigungen durch überdimensional hohe Bauwerke wie Strommasten oder Windkraftanlagen. Störende Gerüche sind, abgesehen von den landschaftsbildtypischen Geruchsemissionen der Pferdehaltung, nicht vorhanden.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Hierbei ist festzuhalten, dass vor allem das Grünland als für das nordwestdeutsche Flachland „naturraumtypisch“ zu beschreiben ist.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

#### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024; Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024).

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

#### **j) Schutzgebiete- und -objekte**

Südlich des Hauptgebäudes befindet sich eine Zierhecke aus Europäischen Stechpalmen (*Ilex aquifolium*). Europäische Stechpalmen stellen entsprechend Anlage 1 BArtSchV eine besonders geschützte Art gem. § 1 BArtSchV Satz 1 dar. Es ist jedoch anzumerken, dass es sich bei den Europäischen Stechpalmen im Plangebiet nicht um einen natürlichen Bestand handelt.

Des Weiteren befinden sich in der südlichen Baumreihe im Unterwuchs junge Europäischen Stechpalmen (*Ilex aquifolium*).

Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024; Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024).

⇒ Den Europäischen Stechpalmen kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

⇒ Dem Sonstigen mesophilen Grünland (GMS) kommt ebenfalls eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

#### **k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

### 11.2.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Fläche</b>	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	Belasteter Teil des Plangebietes	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II
	Sonstiges Mesophiles Grünland (GMS)	IV
	Ruderalflur feuchter Standorte (URF)	III
	Baumreihe / Strauch-Baumhecke (HBA/ HFM)	III
	Baumreihe (HBA)	Ohne Bewertung
	Nährstoffreicher Graben (FGR)	II
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) unversiegelt	I
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) versiegelt	0
	Reitsportanlage (PSR)	I
	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0
	Baumgruppe (HBE)	Ohne Bewertung
	<b>Boden</b>	versiegelte Flächen
verbleibender Geltungsbereich		2
<b>Wasser</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Europäische Stechpalmen	2
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
*Wertstufe V/3: Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung		
Wertstufe IV: Schutzgüter von hoher Bedeutung		
Wertstufe III/2: Schutzgüter von mittlerer Bedeutung		
Wertstufe II: Schutzgüter von geringer Bedeutung		
Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer bis sehr geringer Bedeutung		
Wertstufe 0: Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung		

### 11.2.4 Besonderer Artenschutz

Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten<sup>3</sup> besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher wurde die Bedeutung des Plangebietes für das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien durch den Dipl. Biologen Dieter von Barga bewertet (Von Barga, März 2025). Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begutachtung sind im Anhang III in Gänze dargelegt und werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

#### Fledermäuse

Aus der Potentialabschätzung geht hervor, dass die bestehenden Gebäude im Plangebiet eine durchschnittliche Bedeutung als Wochenstube und Schlafstätte für Fledermäuse besitzen. Die Gehölze im Plangebiet haben eine durchschnittliche Bedeutung als Balz- und Paarungshabitat der Zwergfledermaus.

Das Gutachten geht davon aus, dass der Gehölzbestand im Plangebiet erhalten bleiben soll und deswegen keine Verbotstatbestände im Bezug auf Fledermäuse verletzt werden. Dies ist auch so vorgesehen. Neun Stiel-Eichen können jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt werden, weil deren Kronen in das Baufenster hineinragt. Im Bestand befindet sich dort bereits ein Paddock. Für den Fall, dass diese Bäume in Zukunft doch gefällt werden sollen, wurden Ergänzende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, dass die Rohdungs- und Fällarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden sind. Im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29. Februar sind die Bäume auf das Vorkommen von überwinternden Arten zu überprüfen.

Die Bestandsgebäude sollen nur innen ausgebaut werden und nicht grundlegend verändert werden, deshalb kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch hier keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bestehen. Falls doch ein Abriss oder größerer Umbau der Gebäude in Zukunft nötig wird, wurde ein Ergänzender Hinweis aufgenommen, dass vor größeren Baumaßnahmen oder Abrissarbeiten während der Wochenstubezeit (Mai – Juni) die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden müssen.

Somit können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Das Plangebiet bietet Potential für 31 Vogelarten. Die Gehölze, Bestandsgebäude und Grünlandflächen können als Bruthabitate dienen.

Im Bereich der Weideflächen befindet sich ein wertvoller Bereich für Brutvögel mit landesweiter Bedeutung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Die Potentialabschätzung besagt, dass dort die Feldlerche und die Schafstelze vorkommen können. Die Weideflächen werden langjährig als solche genutzt. Künftig soll sich die Nutzungsintensität nicht ändern, wodurch das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass es keine erheblichen Auswirkungen auf die Feldlerche und die Schafstelze kommen wird.

Die Grünlandflächen sollen in ihrer bisherigen Nutzungsintensität weiter genutzt werden. Deshalb ist nicht mit Verbotstatbeständen im Bezug auf Wiesenbrüter zu rechnen.

Wie bereits bei den Fledermäusen beschrieben, soll es zu keinen erheblichen Veränderungen am Gehölz- oder Gebäudebestand kommen. Eine Beseitigung von Gehölzen oder der Abriss von Gebäuden wäre laut Bebauungsplan zulässig.

Deshalb wurden Ergänzende Hinweise der Planzeichnung hinzugefügt, dass die Rohdungs- und Fällarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden sind. Im Zeitraum

<sup>3</sup> Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

vom 01.10. bis zum 29. Februar sind die Bäume auf das Vorkommen von überwinternden Arten zu überprüfen.

Falls doch ein Abriss oder größerer Umbau der Gebäude in Zukunft nötig wird, wurde ein Ergänzender Hinweis aufgenommen, dass vor größeren Baumaßnahmen oder Abrissarbeiten während der Wochenstubezeit (Mai – Juni) die Gebäude auf das Vorkommen von Nistplätzen untersucht werden müssen.

Somit können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

#### Amphibien und Reptilien

Die Potentialabschätzung hat ergeben, dass mit einem dauerhaften Vorkommen der Ringelnatter (*Natrix natrix*), der Blindschleiche (*Anguis fragilis*), der Erdkröte (*Bufo bufo*) und des Grasfrosches (*Rana temporaria*) zu rechnen ist.

Das Plangebiet besitzt keine Stillgewässer oder dauerhaft wasserführenden Gräben und eignet sich somit nicht als Laichhabitat.

Die Gehölze im Plangebiet können den Amphibien und Reptilien als Winterlebensraum dienen. Neun größere Bäume werden im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt, deshalb wurden Ergänzende Hinweise der Planzeichnung hinzugefügt, dass die Rohdungs- und Fällarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden sind. Im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29. Februar sind die Bäume auf das Vorkommen von überwinternden Arten zu überprüfen.

Die Grünlandflächen, die derzeit als Weideflächen genutzt werden, können auch als Sommerlebensraum dienen. Da sich an der Nutzungsintensität der Weideflächen nichts ändert, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Somit können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### **11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre es nicht möglich das Konzept „Wohnen mit Pferd“ weiter zu verfolgen. Die Gebäude, die derzeit keine Baugenehmigung haben, müssten möglicherweise abgerissen werden.

Die Flächen im Plangebiet wären weiterhin den derzeit vorhandenen Biotoptypen zuzuordnen. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung zukünftig eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

### **11.2.6 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **11.2.6.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

##### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

##### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 103 wird im Plangebiet erstmalig eine durch Hauptanlagen versiegelbare Grundfläche (3.540 m<sup>2</sup>) festgesetzt, welche sich am Bestand orientiert. Zusätzlich zur Grundfläche dürfen 1.353 m<sup>2</sup> durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) versiegelt werden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten. Da das Plangebiet bereits eine Bebauung aufweist und Erschließungsmaß-

nahmen stattgefunden haben, ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Infrastrukturanlagen.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund des Konzeptes „Wohnen mit Pferd“ in einer ländlichen Region ist auf den angrenzenden Straßen mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Es kommt zu Verkehren durch die aktuellen und hinzukommenden Bewohner des Hauses, durch Pferdetransporte, den Kundenverkehr der (Tier-) Heilpraktikerpraxis und durch landwirtschaftliche Maschinen.

Die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden, werden aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur und der insgesamt kleinflächigen zusätzlichen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben.

Der Abfall wird in einer für die geplanten Vorhaben üblichen Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt. Die Entsorgung des anfallenden Mists erfolgt über einen Landwirt. Der Mist kann auf einer überdachten Betonplatte bis zu 60 Tage gelagert werden.

### **11.2.6.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen**

#### **a) Menschen**

Die landwirtschaftliche Hofstelle soll weiterhin genutzt werden. Dabei wird die Wohnnutzung weiter gestärkt, da nun neben den Besitzern des Reiterhof auch Wohnungen an Reitsportbegeisterte dauerhaft vermietet werden sollen. Diese Menschen können dann in unmittelbarer Nähe zu ihrem Pferd wohnen, was unnötige Fahrwege erspart.

Das Plangebiet besitzt zukünftig eine steigende Bedeutung als Arbeitsstätte, da dort reitsportliche Ausbildungen und Seminare stattfinden und heilpraktische Dienste für Menschen und Tiere angeboten werden sollen. Damit besteht auch eine allgemeine Bedeutung für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden.

Mit der reitsportlichen Nutzung handelt es sich um ein naturnahes Freizeitangebot bzw. ein Angebot für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes diesbezüglich eine große Bedeutung.

Da die schalltechnische Stellungnahme (Ingenieurbüro Tetens, Stand: 25.10.2025; Anhang II) ergeben hat, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm und auch die Grenzwerte gemäß DIN 18005 des Bundesimmissionsschutzgesetzes flächendeckend eingehalten werden können, sind keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung notwendig.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als (sozialer) Arbeitsstandort, Bedeutung als Wohnstätte und die Bedeutung für Erholung und Gesundheit zu Grunde gelegt, kommt dem Gebiet weiterhin eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zu.

#### **b) Fläche**

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

Beim Plangebiet handelt es sich im Prinzip um einen vollständig funktionsfähigen Reiterhof mit Lagerflächen, Maschinenschuppen, Unterständen, Offenställen, Reitplatz etc. Diese Gebäude sind zum Teil nicht genehmigt, aber in einem sehr guten Zustand. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans können die rechtlichen Grundlagen geschaffen

werden, um die Gebäude alle legal zu nutzen. Es sind lediglich kleinere interne Umbauarbeiten an der Scheune und den Ställen erforderlich. Die Nutzung der vorhandenen Gebäude ermöglicht, dass die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle ihren Charakter behält. Der Abriss von Gebäuden könnte verhindert werden und es müssten keine unbelasteten Flächen neu versiegelt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des flächenschonenden Bauens.

Trotzdem wird bei der Bewertung des Schutzgutes Fläche berücksichtigt, dass die ungenehmigten Gebäude noch nicht hinreichend kompensiert wurden und daher als faktisch neuversiegelt gelten. Diese Flächen erhalten nur noch eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Alle von Versiegelungen freibleibenden Flächen kommt hingegen eine allgemeine Bedeutung zu.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und wodurch die Neuversiegelung minimiert wird, vgl. Kapitel 11.2.7.2 *Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung*. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Nach Umsetzung der Planung kommen den Flächen, die zukünftig als sonstiges Sondergebiet beziehungsweise Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind, eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche zu. Alle von Versiegelungen freibleibenden Flächen, wie zum Beispiel den *Privaten Grünflächen*, kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche zu.

### c) Pflanzen und Tiere

#### **Artenarmes Intensivgrünland (GI)**

Das artenarme Intensivgrünland soll weiterhin weitestgehend als intensiv genutzte Weidefläche genutzt werden. Lediglich in der „Mitte“ soll eine Strauch-Baumhecke als Kompensationsmaßnahme angelegt werden.

Zudem wird das Strohlager minimal um bis zu 4 m erweitert.

- ⇒ Die Bereiche, die künftig durch das Strohlager überplant werden, kommt künftig eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu.
- ⇒ Die Bereiche, die sich künftig als Strauch-Baumhecke darstellen kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.
- ⇒ Dem restlichen Artenarmen Intensivgrünland (GI) kommt nach Umsetzung der Planung weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu.

#### **Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)**

Die Weideflächen sollen zukünftig in der gleichen Nutzungsintensität wie bisher genutzt werden.

- ⇒ Dem Sonstigen Mesophilem Grünland (GMS) kommt nach Umsetzung der Planung weiterhin eine hohe Bedeutung (Wertstufe IV) zu.

#### **Reitsportanlage (PSR)**

Die Reitsportanlagen sollen wie bisher genutzt werden, sodass sich an der gegenwärtigen Bedeutung nichts ändert.

- ⇒ Dem Biotoptyp Reitsportanlage (PSR) kommt nach Umsetzung der Planung weiterhin eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

#### **Baumreihe / Strauch-Baumhecke (HBA/ HFM)**

Die Baumreihe / Strauch-Baumhecke wird durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt, wodurch sich an ihrer gegenwärtigen Bedeutung nichts ändert.

- ⇒ Der Baumreihe / Strauch-Baumhecke (HBA / HFM) kommt nach Umsetzung der Planung weiterhin eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.

**Baumreihe (HBA)**

Die Baumreihe wird durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt, wodurch sich an ihrer gegenwärtigen Bedeutung nichts ändert.

⇒ Der Baumreihe (HBA) kommt nach Umsetzung der Planung weiterhin eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.

**Baumgruppe (HBE)**

Der Großteil der Bäume wird durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt.

Neun Stiel-Eichen können jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da die Kronentraufbereiche der Bäume in das neu anzulegende Baufenster ragen. Das Baufenster ist in diesem Bereich notwendig, da dort bereits eine Auskoffnung für die Anlage eines Paddocks stattgefunden hat. Diese Bäume stehen noch und sollen auch nicht gefällt werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass beim Auskoffern die Wurzeln der Bäume beschädigt wurden, sodass sie in der Zukunft möglicherweise deswegen absterben.

⇒ Bei der Baumgruppe kommt es zu einem potentiellen Verlust von 9 Stiel-Eichen. Laut Breuer-Modell (2006) ist dafür artgleicher Ersatz zu leisten.

**Ländliches Dorfgebiet (ODL)**

Der Biotoptyp bleibt ebenfalls weitgehend bestehen. An den Gebäuden sollen Umbaumaßnahmen stattfinden, die sich aber auf den Innenausbau beziehen. Zudem wurden die Bauten ohne Baugenehmigung mit in die überbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen. Dadurch kommt es hier auf bauleitplanerischer Ebene zu einer Neuversiegelung.

Die Flächen südlich und nordwestlich des Haupthauses sollen zukünftig ebenfalls als Weideflächen genutzt werden. Daher werden sie im vorliegenden Bebauungsplan als *Private Grünfläche* „Weide und Auslauf“ festgesetzt.

⇒ Die versiegelten Bereiche des ländlichen Dorfgebietes (ODL) besitzen eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0).

⇒ Die unversiegelten Bereiche des ländlichen Dorfgebietes (ODL) erhalten eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere (Wertstufe I).

**Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)**

Die Weideflächen sollen weiterhin in der gleichen Nutzungsintensität genutzt werden. Daher ist davon auszugehen, dass der Biotoptyp Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte bestehen bleibt.

⇒ Dem Biotoptyp Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) kommt nach Umsetzung der Bauleitplanung weiterhin eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.

**Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)**

Die landwirtschaftliche Lagerfläche liegt zukünftig innerhalb der *Privaten Grünfläche* „Weide und Auslauf“. Auch nach Umsetzung der Planung wird die Nutzung als Lagerfläche möglich sein.

⇒ Der Landwirtschaftlichen Lagerfläche (EL) kommt nach Umsetzung der Planung weiterhin eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu.

**Nährstoffreicher Graben (FGR)**

Die Gräben im Plangebiet bleiben durch die Festsetzung von *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im Bebauungsplan Nr. 103 erhalten.

⇒ Den nährstoffreichen Gräben (FGR) kommen nach Umsetzung der Planung weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu.

**d) Boden**

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 103 wird überwiegend der bauliche Bestand festgeschrieben, sodass es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Für die derzeit nicht genehmigten Bauten und die moderaten Erweiterungsmöglichkeiten ist

von einem Verlust von Bodenfunktionen, wie zum Beispiel der Wasserspeicherfähigkeit und der Pufferwirkung, auszugehen, sodass diese Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden müssen. Innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche ist von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen freibleibenden Bodenstandorte, z. B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, kann davon ausgegangen werden, dass deren mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

#### e) Wasser

Aufgrund der bestehenden Bebauung / Versiegelung, kommt es nur durch die mit der Bauleitplanung ermöglichten neuen Bauvorhaben zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sowie der Filterfähigkeit auszugehen.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Wasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden, wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 103 durch *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* zum Erhalt festgesetzt und können somit weiterhin der Entwässerung der Weideflächen dienen.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser auch in Zukunft eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

#### f) Klima / Luft

Da der Westen des Plangebiets überwiegend bebaut ist und nur kleinflächige Versiegelungen hinzukommen, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima zu rechnen. Die Grünflächen im Osten, die der Kaltluftproduktion dienen, bleiben bestehen. Es werden neue Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angelegt. Durch die neu anzupflanzenden Gehölze wird eventuell auftretenden Staubemissionen vorgebeugt. Sie tragen zudem zur Abkühlung des Plangebiets durch Verdunstung an den Blättern bei und spenden Schatten.

Die Immissionen durch den Verkehr und durch die Landwirtschaft bleiben bestehen, erhöhen sich aber auch nicht spürbar.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

#### g) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes wird sich die kleinflächige zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken.

Positiv zu bewerten ist, dass die Gehölzstrukturen im Plangebiet überwiegend zum Erhalt festgesetzt werden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe aus alten Stiel-Eichen, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden kann, da die Kronentraufbereiche der Bäume in das neu ausgewiesene Baufenster hineinragen. Daher kommt es in diesem Bereich zu einer potentiellen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

In der „Mitte“ des Plangebietes wird eine neue Strauch-Baumhecke angepflanzt, in der auch die 9 potentiell beeinträchtigten Bäume der Baumgruppe im Südosten kompensiert werden. Durch die Anpflanzung der neuen Stiel-Eichen kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verhindert werden.

Außerdem wird mit der Umsetzung der Planung sichergestellt, dass die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle weiterhin eine an die Landwirtschaft angelehnte Nutzung erhält. Es wird

weiterhin Tierhaltung (Pferde) betrieben und die landwirtschaftlichen Gebäude und Stallungen werden weiterhin genutzt. Dadurch behalten das Plangebiet und die Umgebung den ländlichen Charakter, den es z. B. bei einer Ausweisung von reinem Wohnen verlieren würde.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet, auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen, eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Da es bei der vorliegenden Planung vorrangig um eine Bestandssituation handelt die legalisiert werden muss, kommt es im Plangebiet nur zu sehr geringen Veränderungen. Es kommt lediglich im Bereich der Baumgruppe, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden kann, zu einer Veränderung der Zusammensetzung der vor Ort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da der Biotoptyp Baumgruppe (HBE) in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lässt, und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen.

#### **i) Schutzgebiete und -objekte**

Die Zierhecke mit den Europäischen Stechpalmen südlich des Hauptgebäudes, wird nach Umsetzung der Planung weiterhin gärtnerisch genutzt. Die gegenwärtigen Bedeutung der Hecke bleibt bestehen.

Die Europäischen Stechpalmen, die sich in der südlichen Baumreihe befinden, bleiben erhalten, da sie sich innerhalb der *Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* befinden.

⇒ Dem Schutzgut wird auch in Zukunft eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### **j) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Da bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

### 11.2.6.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Fläche</b>	Unbelasteter Teil des Plangebietes, zukünftig unversiegelt	2	2
	Unbelasteter Teil des Plangebietes, zukünftig versiegelt	<b>2</b>	<b>1</b>
	Belasteter Teil des Plangebietes	1	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Artenarmes Intensivgrünland (GI) zu Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II	II
	Artenarmes Intensivgrünland (GI) zu Strauch-Baumhecke (HFM)	II	III
	Artenarmes Intensivgrünland (GI) zukünftig versiegelt	II	0
	Sonstiges Mesophiles Grünland (GMS)	IV	IV
	Ruderalflur feuchter Standorte (URF)	III	III
	Baumreihe / Strauch-Baumhecke (HBA/ HFM)	III	III
	Baumreihe (HBA)	Ohne Bewertung	Ohne Bewertung
	Nährstoffreicher Graben (FGR)	II	II
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) unversiegelt	I	I
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) versiegelt Bestand	0	0
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) versiegelt Neu	I	0
	Reitsportanlage (PSR)	I	I
	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0	0
	Baumgruppe (HBE)	<b>Ohne Bewertung</b>	<b>Verlust von 9 Stiel-Eichen</b>
<b>Boden</b>	zukünftig zusätzlich überbaubare Flächen	<b>2</b>	<b>1</b>
	Im Bestand versiegelte Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
<b>Wasser</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2	2
	Verlust der 9 Stiel-Eichen	2	1
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Europäische Stechpalmen	2	2
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung

Wertstufe IV: Schutzgüter von hoher Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von mittlerer Bedeutung

Wertstufe II: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer bis sehr geringer Bedeutung

Wertstufe 0: Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung

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

## 11.2.7 Eingriffsbilanz

### 11.2.7.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>4</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

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

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

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

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

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

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange.

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

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

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

#### **11.2.7.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

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

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

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 13 m (Firsthöhe), womit Bezug auf die Höhe der Bestandsgebäude (Wohnhäuser und Stallungen) genommen wird. Damit sollen die Gebäude im Plangebiet auf die unbedingt notwendige Höhe beschränkt werden, um Eingriffe in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu

halten. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt der dem Bauvorhaben nächstgelegene zeichnerisch festgesetzte Höhenfestpunkt.

- Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Form von *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* sowie zu erhaltenden *Einzelbäumen* und einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.
- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich bereits in menschlicher Nutzung befindet.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der zentralen Zuwegung und der versiegelten Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen möglichst vermieden werden.
- Differenzierung zwischen Bereichen in denen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Hochbauten bebaut werden dürfen und denjenigen, in denen nur andere bauliche Anlagen (Reitplätze, Paddocks, Zäune, Föhranlagen etc.) zulässig sind, um das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Durch Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung soll die Lichtverschmutzung minimiert werden.
- Die Ergänzenden Hinweise regeln, dass Rodungs- und Fällarbeiten nicht zu bestimmten Zeiten (vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden dürfen. In Ausnahmefällen können Fällarbeiten innerhalb dieses Zeitraums stattfinden.

### 11.2.7.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden.

#### Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe, die zukünftig nicht vollständig erhalten werden kann, da deren Kronentraufbereiche durch eine überbaubare Grundstücksfläche überplant sind. Entsprechend den Kompensationsregeln (s. Kap. 1.2.6.1 Rechtliche Grundlagen) stellt die Beeinträchtigung jedoch keinen kompensationserheblichen Eingriff dar.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe, die zukünftig nicht vollständig erhalten werden kann, da sie teilweise durch eine überbaubare Grundstücksfläche überplant wird. Dabei handelt es sich um 9 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern von 0,55 bis 0,80 m.

**Tab. 5 Art, Durchmesser und Umfang der potentiell beeinträchtigten Bäume**

Trivialname	Artnamen	Durchmesser	Umfang
Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,7 m	2,2 m
Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,6 m	1,9 m
Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,6 m	1,7 m
Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,6 m	1,7 m

Eiche	Quercus robur	0,7 m	2,2 m
Eiche	Quercus robur	0,6 m	1,9 m
Eiche	Quercus robur	0,8 m	2,5 m
Eiche	Quercus robur	0,6 m	1,9 m
Eiche	Quercus robur	0,8 m	2,5 m

Die Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung Worpsswede, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden. Daher werden sie anhand des Breuer-Modells (2006) artgleich kompensiert.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsbedarf von 9 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder unter der Annahme eines in der planerischen Praxis etablierten Flächenäquivalents von 25 m<sup>2</sup> pro Baum eine Kompensationsfläche von 225 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Boden

Im insgesamt 6.009 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet (SO) werden die versiegelbaren Flächen in absoluten Zahlen festgesetzt. Für den Geltungsbereich wird die maximal zulässige Grundfläche auf insgesamt 3.540 m<sup>2</sup> (SO1-SO5) begrenzt. Zudem wird hierbei eine Überschreitung von 1.353 m<sup>2</sup> zugelassen. Die private Grünfläche „Weide und Auslauf“ darf für der Zweckbestimmung dienenden Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> versiegelt werden, womit im Plangebiet insgesamt 4.923 m<sup>2</sup> bebaut, sein dürfen. Abzüglich der schon bestehenden Versiegelungen von 2.163 m<sup>2</sup> für genehmigte Gebäude sowie Flächen mit Bestandsschutz verbleibt demnach eine Fläche von 2.760 m<sup>2</sup> (4.923-m<sup>2</sup> - 2.163 m<sup>2</sup>), für die zukünftig eine Versiegelung zulässig ist und für die entsprechend Ausgleich zu schaffen ist.

**Tab. 6 Bestandsversiegelungen und zukünftig zulässige Versiegelungen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Genehmigungsstatus
<u>Baustandort / Hauptanlagen in ÜGF:</u>		
1 "Reitplatz und Longierzirkel"	1400	neu
2 „Haupthaus/ Offenstall / Maschinenschuppen / Dunglager“	137	neu
2 „Haupthaus/ Offenstall/ Maschinenschuppen/ Dunglager“	913	Bestand
3 "Carport"	101	neu
4 "Heu- / Strohlager"	212	neu
5 "Paddocks"	777	neu
<b>Maximal versiegelbare Grundfläche</b>	<b>3.540</b>	
<u>Nebenanlagen:</u>		
Geschotterte Zufahrt und Betonierter Hof	850	Bestand
Eingang Haupthaus ("Platten")	35	Bestand
Terrasse südlich Haupthaus ("Platten")	18	neu
betonierter Zugang Paddock (außerhalb Baufenster)	20	neu
betonierter Zugang Reitplatz (außerhalb Baufenster)	35	neu
geschotterter Wendeplatz an Carport/ Rondell	365	Bestand
Unterstand	30	neu
<b>Überschreitung für Nebenanlagen</b>	<b>1.353</b>	
<b>GR gesamt</b>	<b>4.923</b>	

Nach Breuer (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ für den Naturschutz, das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 1.380 m<sup>2</sup> (=2.730 m<sup>2</sup> x 0,5).

#### Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen beträgt insgesamt **1.380 m<sup>2</sup>** für die Schutzgüter Fläche und Boden sowie der Ersatzpflanzung von **9 Stiel-Eichen** (*Quercus robur*) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Ersatzpflanzungen entsprechen einem Kompensationsflächenbedarf von 225 m<sup>2</sup>.

#### **11.2.7.4 Kompensationsmaßnahmen**

##### Bereits erfolgte interne Kompensation

Bei der Errichtung der Anbauten wurde kein Bauantrag gestellt. Kompensationspflanzungen fanden jedoch trotzdem statt. Dabei handelt es sich um 5 Ahornbäume im Südwesten des Plangebietes, einen Apfelbaum nördlich des Hauptgebäudes, einen weiteren Apfelbaum in der Nähe des Eingangs, einer Kastanie auf der Weidefläche und drei Stiel-Eichen an den Ecken des Roundpens/ Reitplatzes und drei Stiel-Eichen westlich des Heu-/ Strohlagers. Es wurden somit in Summe 14 Einzelbäume neu gepflanzt.

Durch die Anpflanzung der Bäume können erhebliche Beeinträchtigungen auf den Boden im Umfang von 350 m<sup>2</sup> - unter der Annahme eines Flächenäquivalents von 25 m<sup>2</sup> pro Baum - kompensiert werden. Diese bereits erfolgte Kompensation wird durch entsprechende Festsetzungen der Einzelbäume zum Erhalt in der Planzeichnung bauplanungsrechtlich abgesichert.



Abb. 13: Apfelbaum neben dem Haupthaus



Abb. 14: Apfelbaum in der Nähe des Eingangs



**Abb. 15: Kastanie auf der Weidefläche**



**Abb. 16: Stiel-Eichen am Longierzirkel**



**Abb. 17: Ahornbäume im Südwesten des Plangebietes**



**Abb. 18: Ahornbäume im Südwesten des Plangebietes**



**Abb. 19: Stiel-Eichen westlich des Heu- und Strohlagers**



**Abb. 20: Stiel-Eiche westlich des Heu- und Strohlagers**

### Zu entwickelnde Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste in der Planzeichnung vorzunehmen. Diese Fläche nimmt dabei 1.255 m<sup>2</sup> ein. Davon werden 1.030 m<sup>2</sup> (der verbleibende Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden und Fläche nach Abzug der bereits erfolgten internen Kompensation in Höhe von 350 m<sup>2</sup>) verwendet, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu kompensieren.

Über die textliche Festsetzung Nr. 7 der Planzeichnung ist geregelt, dass die 9 nicht zum Erhalt festgesetzten Eichen innerhalb dieses Pflanzstreifens ersetzt werden. Dafür stehen die verbleibenden 225 m<sup>2</sup> der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.255 m<sup>2</sup> - 1.030 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, wodurch das Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> pro Baum eingehalten wird.

Alle beeinträchtigten Schutzgüter können somit innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

#### **11.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Ein Verzicht auf die Planung würde zur Folge haben, dass das Konzept Wohnen mit Pferd nicht umgesetzt werden kann. Die Gebäude, die ohne Baugenehmigung gebaut wurden, hätten demnach kaum eine Chance auf Nachgenehmigung, da die derzeitige gewerbliche Nutzung nicht im Außenbereich privilegiert umgesetzt werden kann. Somit müssten die Gebäude im schlimmsten Fall abgerissen werden, was einen großen wirtschaftlichen Schaden mit sich ziehen würde. Man könnte die Bestandsgebäude, die genehmigt sind beziehungsweise so alt sind, dass sie Bestandsschutz haben, weiterhin nutzen. Das Haupthaus könnte weiterhin als Wohnhaus genutzt werden. Zudem befinden sich im Erdgeschoss und in der Scheune Stallungen. Die Stallungen entsprechen aber nicht den aktuell geltenden Richtlinien zum Tierwohl, wodurch sie faktisch nicht für die Pferdehaltung genutzt werden könnten.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre aufgrund der zusammenhängenden baulichen Strukturen und der ineinander übergreifenden Biotoptypen nicht zielführend. Beispielsweise ist die Festsetzung der *Privaten Grünfläche* notwendig, um die im Plangebiet beabsichtigte Pferdehaltung dauerhaft abzusichern. Das Gesamtensemble und seine gute Einpassung in das Landschaftsbild bleiben durch die vorliegende Planung bestehen. Ein teilweiser Verzicht auf die vorliegende Planung, z. B. der Verlegung der Pferdehaltung an einen anderen Standort, ist aus der gewünschten Nutzungsabsicht (Wohnen mit Pferd) nicht praktikabel.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit wurde statt eines Bauleitplanverfahrens auch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Betracht gezogen. Diese Idee wurde aber verworfen, da in einer Außenbereichssatzung nicht geregelt werden kann, dass im Plangebiet auch Nebenanlagen zulässig sind. Für das Vorhaben „Wohnen mit Pferd“ werden jedoch Nebenanlagen benötigt um beispielsweise Unterstände auf den Pferdeweidern, Garagen für die Bewohner des Haupthauses und Paddocks oder andere Reitsportanlagen zu errichten. Daher ist eine Außenbereichssatzung keine geeignete Alternative zum vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Für die vorliegende Planung spricht, dass alle Bauten, die für das Konzept „Wohnen mit Pferd“ benötigt werden bereits vorhanden sind. Die Gebäude sind in einem sehr guten Zustand. Sie müssen nur teilweise im Innenausbau umgebaut werden. Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle können weiter genutzt werden, statt zu verfallen. Die benötigten Infrastrukturanlagen sind bereits vorhanden, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme entfällt. Zudem ist das Plangebiet über die Nordsoder Straße beziehungsweise die historische Hofzufahrt bereits verkehrlich erschlossen.

### 11.2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j

Das Plangebiet wird zukünftig weiterhin als Reitsportbetrieb mit dazugehörigen Anlagen sowie Gebäuden genutzt. Darüber hinaus wird dauerhaftes Wohnen im Plangebiet ermöglicht. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude bzw. Anlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2024). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024), jedoch grenzt das vorläufig zu sichernde Überschwemmungsgebiet Glinstedt-Ostersoder-Umlaufgraben, Rummeldeisbeek westlich an die Nordsoder Straße und östlich der Neuen Straße an. Das Überschwemmungsgebiet Giehler Bach, Kollbeck, Nord- und Bügelgraben befindet sich circa 140 m westlich des Plangebietes.

Die Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) zeigen zudem, dass auch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund sind negative Auswirkungen durch Überschwemmungen als gering zu bewerten.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre. Der Mist wird auf einer 9,5 x 12 m großen überdachten Betonplatte gelagert. Die Platte kann für circa 60 Tage Mist sammeln. Wenn das Volumen der Mistplatte erreicht ist, wird der Mist von einem Landwirt abgenommen und weiterverwendet.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1986-2015) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2024). Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

### 11.3 **Zusätzliche Angaben**

#### 11.3.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Die Erfassung der Biotoptypen sowie der geschützten Pflanzenarten erfolgte im Juni 2024. Die Einstufung der Biotoptypen erfolgte nach Drachenfels (2021).

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sowie den Kartenserver der Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) zurückgegriffen.

Für die Bewertung des besonderen Artenschutzes wurde das Artenschutzrechtliche Fachgutachten (s. Anhang III) zum BP Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“ (Von Barga, März 2025) erstellt.

Für die Bewertung des Schutzgut Mensch wurde die Schalltechnische Berechnungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“ der Gemeinde Worpswede (Ingenieurbüro Tetens, Stand: 25.10.2025) herangezogen.

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

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

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024).

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

#### 11.3.2 **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

#### 11.3.3 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll die Legalisierung der nicht genehmigten Bauten der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie die Umsetzung des Konzeptes „Wohnen mit Pferd“ ermöglichen.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind hierbei auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen eines *Sondergebietes* (SO) „Wohnen mit Pferd“ sowie einer *Privaten Grünfläche* „Weide und Auslauf“ auf circa 3,1 ha.

Auf Bebauungsplanebene wird nur ein Teil (6.015 m<sup>2</sup>) als *Sondergebiet* „Wohnen mit Pferd“ festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als *Private Grünfläche* „Weide und Auslauf“ festgesetzt (31.438 m<sup>2</sup>).

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Fläche, Boden sowie Pflanzen und Tiere betroffen.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Das Schutzgut Boden erfährt erhebliche Beeinträchtigungen durch die bereits durchgeführten Abgrabungen oder Versiegelungen der nicht genehmigten Bauten und durch die nun zulässigen moderaten Möglichkeiten zur Erweiterung. Es besteht ein Kompensationsbedarf von 1.380 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden. Im Südwesten des Plangebietes können 9 Stiel-Eichen nicht zum Erhalt festgesetzt werden, weil sie mit ihrem Kronentraufbereich in ein Baufenster hineinragen und daher langfristig von einem Verlust auszugehen ist.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 1.380 m<sup>2</sup> plus der Ersatzpflanzung von 9 Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Davon abzuziehen sind die bereits durch den Besitzer/Vorbesitzer getätigten Pflanzungen von 5 Ahornbäumen, 2 Apfelbäumen, 6 Stiel-Eichen und einer Kastanie. Sie werden im Umfang von 350 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden angerechnet.

Zur Kompensation des verbleibenden Bedarfs ist mittig im östlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der *Privaten Grünfläche* eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorgesehen. Dort wird eine 5 m breite Strauch-Baumhecke (HFM) angepflanzt mit einer Fläche von 1.255 m<sup>2</sup> zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Zudem müssen innerhalb dieser Fläche mindestens 9 Stiel-Eichen nachgepflanzt werden, um die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen und Tiere zu kompensieren.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

#### 11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (20. Dezember 2023). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zu-letzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Breuer, W. (Januar 94). Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*. Von <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/149792> abgerufen
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (September 2024). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 08. August 2024 von [https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik\\_gerseis\\_ag\\_s\\_wms](https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ag_s_wms)
- Köhler und Preiss. (2000). *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts »Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft« in der Planung*. In *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbil*. Hannover.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 25. 10 2017 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osterholz. (2000). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (2024). *Umweltkarten Niedersachsen*. Abgerufen am 06. 09 2019 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (Juli 2023). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.
- von Drachenfels, O. (Februar 2024). Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen(2/2024)*, S. 70-140. Abgerufen am 09.. August 2024 von <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/veroeffentlichungen-naturschutz/rote-liste-der-biotoptypen-in-niedersachsen-232643.html>

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

Bremen, den 18.10.2024 / 20.01.2026

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

Worpswede, den

.....

(Schwenke)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.01.2025 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.12.2024 bis 30.01.2025.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den

.....

(Schwenke)  
Bürgermeister

**Anhang I:** Biotoptypenkarte (INSTARA, Stand 27.09.2024)

---

**Anhang II:** Schalltechnische Berechnungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103  
„Nordsoder Straße 3“ der Gemeinde Worpswede  
(Ingenieurbüro Tetens, Stand: 25.10.2025)

**Anhang III:** Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum BP Nr. 103 Nordsoder Straße 3“ der Gemeinde Worpswede (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, 2025)