



## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 33  
"Ortskern Worpswede",  
15. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

**Gemeinde Worpswede**

- Entwurf - (Stand: 02.02.2021)

## INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | PLANAUFGSTELLUNG .....                                   | 3  |
| 2.  | PLANUNTERLAGE.....                                       | 4  |
| 3.  | RÄUMLICHE LAGE .....                                     | 4  |
| 4.  | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....                       | 5  |
| 4.1 | Raumordnung und Landesplanung .....                      | 5  |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung .....                       | 6  |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung .....                        | 7  |
| 5.  | STÄDTEBAULICHE SITUATION .....                           | 10 |
| 6.  | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....                     | 10 |
| 7.  | INHALT DER ÄNDERUNG .....                                | 11 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung/ Mischgebiete .....            | 11 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung.....                           | 11 |
| 7.3 | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....          | 12 |
| 7.4 | Zulässigkeit von Stellplätzen .....                      | 13 |
| 7.5 | Flächenübersicht.....                                    | 13 |
| 8.  | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG .....             | 13 |
| 9.  | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....                           | 13 |
| 9.1 | Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege .....      | 13 |
| 9.2 | Belange des Denkmalschutzes .....                        | 15 |
| 9.3 | Verkehr .....  | 15 |
| 9.4 | Wasserwirtschaft.....                                    | 15 |
| 9.5 | Sonstige städtebauliche Belange / Sanierungsgebiet ..... | 16 |
| 9.6 | Ver- und Entsorgung.....                                 | 16 |
| 10. | NACHRICHTLICHE HINWEISE .....                            | 16 |
| 11. | RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN .....       | 16 |

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt etwa 532 m<sup>2</sup> (956 m<sup>2</sup> Fläche des *Mischgebietes 1* x GRZ 0,6 und 471 m<sup>2</sup> Fläche des *Mischgebietes 2* x GRZ 0,25) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

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

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Anhebung des Versiegelungsgrades für Hauptgebäude zu schaffen, um den Anbau eines Lagerraumes einer Kunsthalle zuzulassen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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

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

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernstesten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete

sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, eine geringfügige Anhebung des Versiegelungsgrades für Hauptgebäude vorgesehen, um den Anbau eines Lagerraumes einer Kunsthalle zuzulassen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

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

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro *Bruns Vermessung* zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1: 1.000 erstellt worden.

## 3. RÄUMLICHE LAGE

Der rund 1.500 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Ortskern Worpswede" liegt inmitten der Ortschaft Worpswede, südlich der Bergstraße, von der aus er auch erschlossen wird und westlich der Lindenallee. Er umfasst das Grundstück Bergstraße 17. Die Lage des Änderungsbereiches im Raum ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

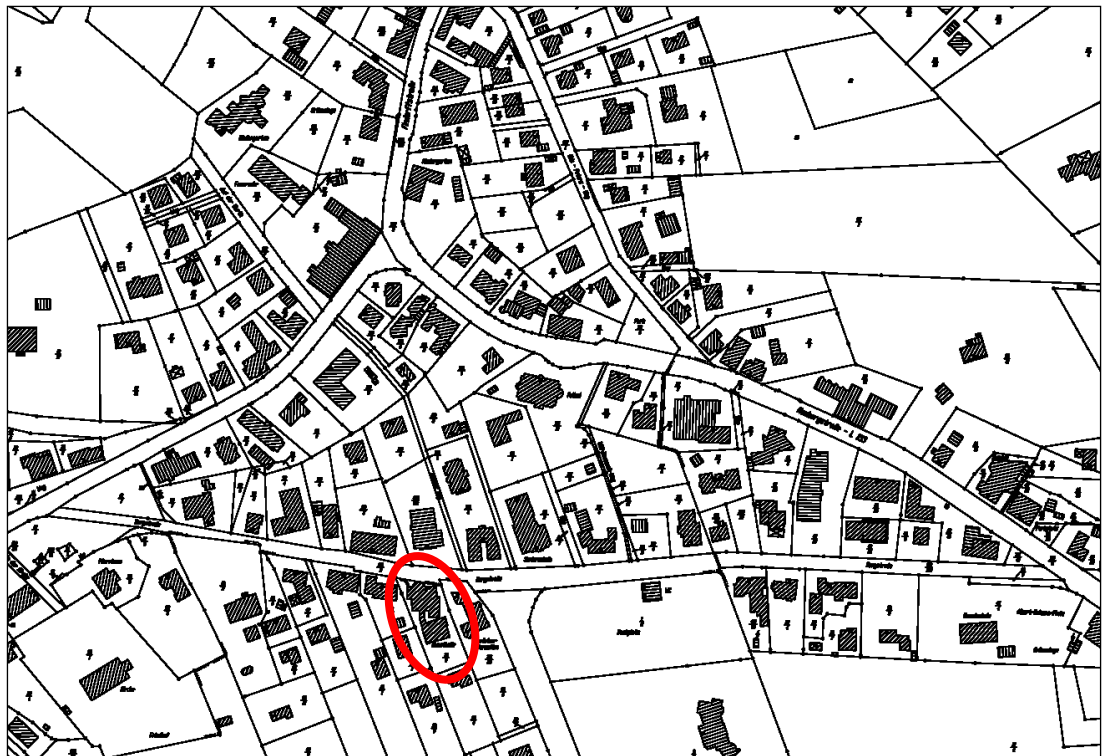



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle:  LGLN)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes, welcher am 07.09.1994 in Kraft getreten ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zwar bereits berücksichtigt, da sich die raumordnerischen Vorgaben inzwischen jedoch deutlich weiter entwickelt haben, werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Worpswede und das Plangebiet, welche die vorliegende 15. Änderung betreffen können, nachfolgend wiedergegeben. Sie sind dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm 2017** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 02** „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Während in der zeichnerischen Darstellung des aktuellen Landes-Raumordnungsprogramms keine planerischen Zielsetzungen für die Gemeinde Worpswede getroffen werden, weist die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2011)** des Landkreises Osterholz dem Hauptort Worpswede die Funktion eines Grundzentrums zu. Zudem wird er als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* dargestellt. Ebenfalls der Kartendarstellung zu entnehmen ist die Ausweisung von Flächen als *zentrales Siedlungsgebiet*. Durch die zentrale Lage des Plangebietes im Hauptort ist es selbst Teil des gekennzeichneten *Zentralen Siedlungsgebietes* und grenzt im Norden zudem an ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren)*.

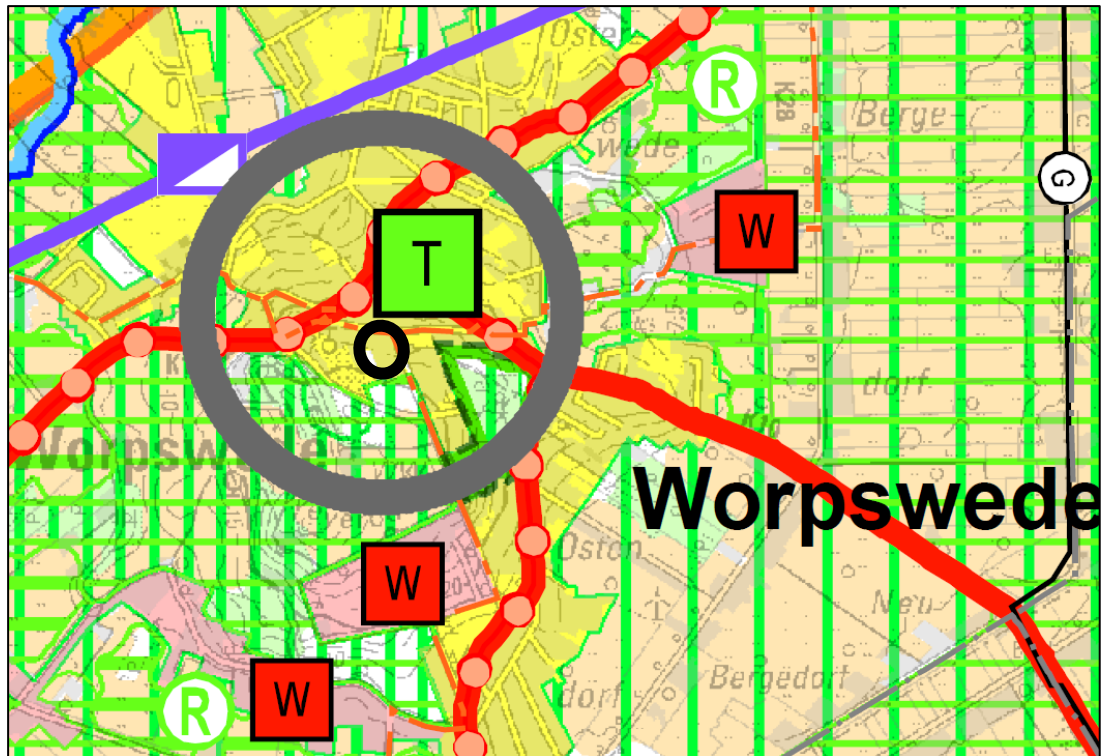


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2011 des Landkreises Osterholz (Lage des Änderungsgebietes ist markiert)

Der Textteil des **Regionalen Raumordnungsprogramms 2011** des Landkreises Osterholz sind in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und seine zeichnerischen Darstellungen folgende Ziele (fett gedruckt) und Grundsätze zu entnehmen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1 01 *„Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. [...]“*

### **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, [...]*

*zu berücksichtigen.“*

### **3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus**

3.9 08 *„An regional bedeutsamen Wanderwegen soll den Belangen von Radfahrern bzw. Wanderern bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

3.9 10 *„Die hervorragende Bedeutung des Zentralen Siedlungsgebietes von Worpswede als touristischer Standort ist im Zusammenhang mit der umgebenden Moorkulturlandschaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dem Potential für Kultur- und sanften Naturtourismus ist dabei besondere Beachtung zu schenken. Raumbedeutsame Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie mit der Festlegung als Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus vereinbar sind.“*

Das Regionale Raumordnungsprogramm befindet sich mit Beschluss des Kreisausschusses vom 19.02.2019 in der Neuaufstellung. Ein Entwurf zur Neuaufstellung liegt aktuell noch nicht vor. Derzeit haben die Träger öffentlicher Belange, insbesondere die kreisangehörigen Gemeinden, Hinweise und Anregungen für die Erarbeitung des RROP zu geben.

Durch die vorliegende Änderung werden einzelne Festsetzungen in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede" angepasst, um einen Anbau an einen bestehenden Gebäudekomplex (Kunsthalle) an der Bergstraße Nr. 17 planungsrechtlich zuzulassen, in dem zukünftig Kunstobjekte ordnungsgemäß gelagert werden sollen. Somit wird einerseits dem Grundsatz einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung entsprochen und der Worpsweder Kunststiftung Friedrich Netzel andererseits die Möglichkeit gegeben, weitere Kunstwerke am bestehenden Standort zu lagern, wodurch die Bedeutung der Gemeinde Worpswede als touristischer Standort moderat gestärkt bzw. weiter entwickelt wird.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bleibt durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes folglich weiterhin gegeben.

## **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Änderungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede als *Gemischte Bauflächen (M)* dargestellt. Westlich davon, wie auch nördlich der Bergstraße, welche als *Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt ist, befinden sich weitere *Gemischte Bauflächen (M)*, während sich südlich des Geltungsbereiches *Wohnbauflächen (W)* erstrecken. Im Osten grenzt eine *Fläche für den Gemeinbedarf* (Tourist Information) an den Geltungsbereich an.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist keine Änderung der Gebietsfestsetzung vorgesehen. Insofern ist der Bebauungsplan weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



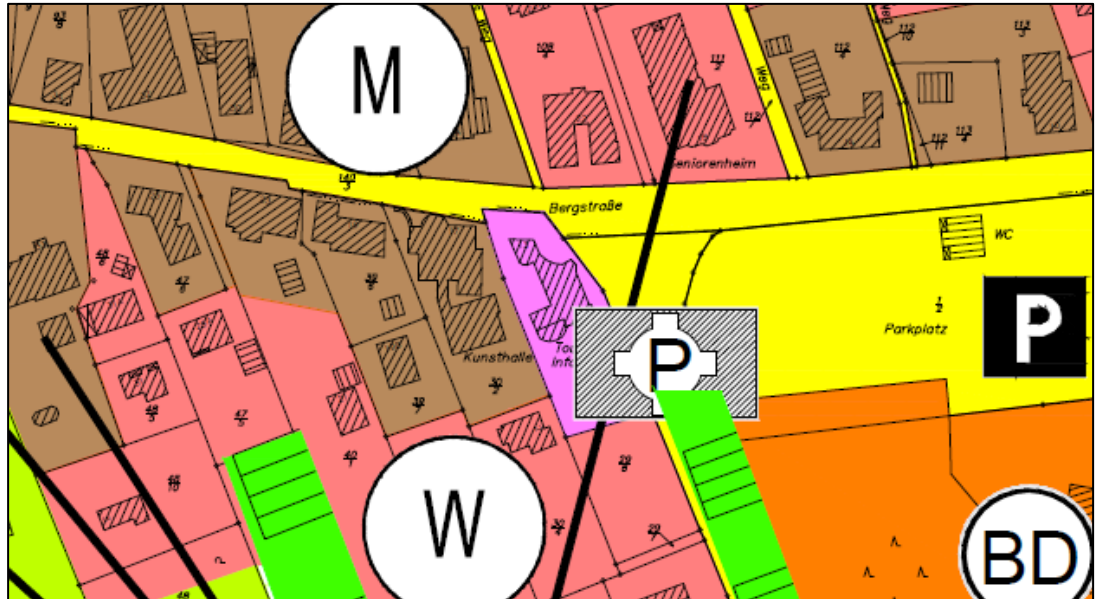


Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede (Stand : 21. Änd.)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der am 03.07.1991 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 33 "Ortskern Worpswede" ist mit seiner Bekanntmachung am 07.09.1994 rechtsverbindlich geworden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt zentral in der Ortschaft Worpswede. Das insgesamt 20,02 ha große Gebiet erfasst neben den Grundstücksflächen, die unmittelbar an der Bergstraße und dem Udo-Peters-Weg liegen, auch die Flächen, die an der Findorffstraße zwischen den Einmündungen der o. g. Straßen gelegen sind und schließlich jene, die an der Hembergstraße zwischen den Einmündungen Findorffstraße und Bergstraße liegen.

Lage und Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, der Bereich der vorliegenden 15. Änderung ist gesondert hervorgehoben.

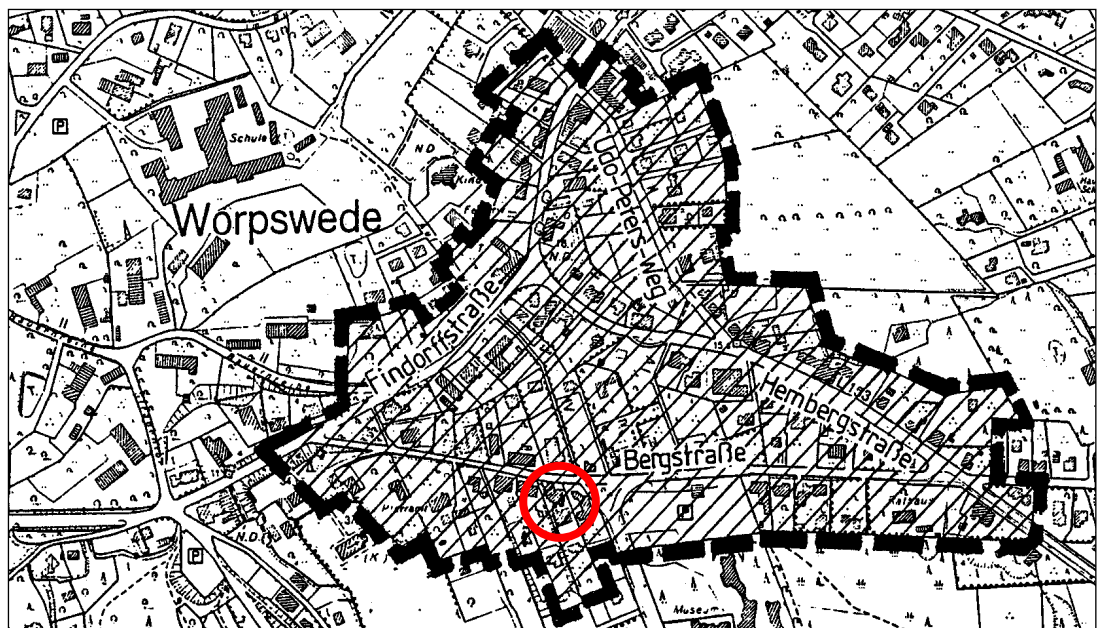


Abb. 4: Lage des Änderungsbereiches im B-Plan Nr. 33 "Ortskern Worpswede" (Quelle: LGLN)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 stand generell die Zielsetzung einer Sicherung des Bestandes im Vordergrund. So wird in der Begründung des B-Plans in Kap. 6.1 unter anderem die Sicherstellung der Gebäude- und Freiflächenstrukturen sowie eine Sicherung der Nutzungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der Wohnfunktion als Planungsziel angeführt. Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen gewählt, die sich eng am baulichen Bestand orientierten und nur wenig Spielraum für eine Steigerung der baulichen Ausnutzung ermöglichten.

Die Bewahrung der zur Planaufstellung gegebenen lockeren Siedlungsstruktur erfolgte in erster Linie dadurch, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht als zusammenhängende Zonen, sondern stark differenziert als einzelne Baufenster festgesetzt wurden. Die Baufenster orientieren sich dabei in unterschiedlichem Maße an der zum Aufstellungszeitpunkt vorhandenen Bebauung, an der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße und in gewissem Umfang an den Grundstücksgrößen und einer effektiven Ausnutzung größerer Einzelgrundstücke. Ziel dieser differenzierten Festsetzungen war (gemäß Kapitel 8.2.3 der Begründung zum B-Plan Nr. 33) eine Verhinderung des Zusammenwachsens der Bebauung, Verhinderung überdimensionierter Baukörper, Sicherung der ortstypischen, kleinteiligen Bebauung und die Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen zwischen den Gebäuden.

Für den Bereich der vorliegenden Änderung wurde allerdings das Ziel verfolgt, eine Ergänzung des baulichen Bestandes in südliche Richtung zu ermöglichen. Dementsprechend wurde die *überbaubare Grundstücksfläche* für das Grundstück Bergstraße 17 so festgesetzt, dass nach Süden eine zusätzliche intensive bauliche Ausnutzung in einer Länge von 12 m erfolgen kann.

Die zeichnerischen Festsetzungen für den vorliegenden Änderungsbereich können dem nachfolgenden Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpsswede" entnommen werden.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 33 "Ortskern Worpsswede" (Änderungsgebiet gekennzeichnet)

Das festgesetzte (und gesondert gekennzeichnete) **Mischgebiet (MI\*)** entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und wird durch textliche Festsetzungen dahingehend präzisiert, dass „gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften einschl. Imbißstuben“ sowie „gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO



Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe in Form von Spielhallen, Spielotheken und dergleichen nicht zulässig“ sind.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im vorliegenden Änderungsbereich mit einer *Grundflächenzahl* von 0,4, einer zulässigen zweigeschossigen *Bauweise* und einer *Geschoßflächenzahl* von 0,6 bestimmt. Weiterhin ist eine *offene Bauweise* festgesetzt, so dass Gebäude bis 50 m Länge unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können.

Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Bergstraße 17, im Bereich der *Straßenverkehrsfläche*, zwei Bäume (zwei Linden) als *Einzelbaum zum Erhalt* festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Ortskern Worpswede" beinhaltet außerdem **gestalterische Festsetzungen in Form einer „örtlichen Bauvorschrift“**. Diese sollen sicherstellen, dass das bestehende Ortsbild in seinem Charakter erhalten bleibt und einer städtebaulichen Einbindung neu entstehender Gebäude Rechnung getragen wird. Sie sind im Folgenden abschließend wiedergegeben:

#### 1. Dachformen, Dachneigung

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

#### 2. Baumaterialien

2.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind für alle baulichen Anlagen für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/ rotbrauner, weißer und beige Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen sowie eine Holzbauweise zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/ rotbraun oder anthrazit/schwarz zulässig.

#### 3. Ausnahmen

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

#### 4. Einfriedungen

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

#### 5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 1,00 m zu den Gebäuden und in einer Fläche von max. 1,00 qm zulässig.

Für straßenseitig zurückspringende Häuser oder Einrichtungen werden Werbeanlagen bis max. 1,00 m von der Grundstücksgrenze in einer Größe bis max. 0,3 qm zugelassen.

Fremdwerbung an Gebäuden bzw. auf den Grundstücken wird ausgeschlossen.

5.3 Schaufenster in einer Breite von über 1,50 m müssen nach max. 1,50 m eine senkrechte Untergliederung in einer Breite von mind. 0,10 m erhalten.

#### 6. Ausnahmeregelung

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

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befindet sich zentral gelegen in der Ortschaft Worpswede und damit dem Hauptort der gleichnamigen Gemeinde. Er umfasst das Grundstück Bergstraße 17, den Standort der Worpsweder Kunststiftung Friedrich Netzel.

Die Erschließung erfolgt über die mit Klinkerpflaster dorftypisch gestaltete Bergstraße, die als Spielstraße ausgewiesen und dementsprechend nur geschwindigkeitsreduziert befahrbar ist.

Im Bereich der vorliegenden Änderung wurde der Straßenraum unter Einbeziehung des „Vorgartenbereiches“ baulich so gestaltet, dass eine funktionale Einheit und damit optimale Begehbarkeit für Fußgänger geschaffen wurde. Ein klassischer begrünter Vorgarten ist damit nicht vorhanden.

Der in Rede stehende Änderungsbereich weist einen großvolumigen Gebäudekomplex auf, der sich in nördliche Richtung orientiert, wodurch der südliche Bereich des Grundstücks frei von Hauptgebäuden ist. Doch wie auch im nördlichen Teil befinden sich auch hier bereits im Bestand umfangreiche Versiegelungen, so vor allem die Fahr- und Stellplatzflächen (inklusive Müllplatz) südlich der Kunsthalle sowie ein kleiner Schuppen. Die Böschung im südlichen und südwestlichen Teil des Änderungsbereiches (mit Höhenunterschieden von etwa zwei bis drei Metern) ist die einzig größere Fläche, die unbebaut ist. Hier befinden sich im Bereich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwei mehrstämmige Linden (Stammdurchmesser jeweils 0,2 m) innerhalb des Änderungsbereiches. Eine weitere Linde (Stammdurchmesser 0,3 m) steht unmittelbar außerhalb des Plangebietes.

Die städtebauliche Situation des Änderungsbereiches und seiner Umgebung ist insgesamt durch qualitativ hochwertige, das Ortsbild prägende ein- bis zweigeschossige Bebauung an der Bergstraße gekennzeichnet. Die Architektur der bestehenden Bebauung weist traditionelle Elemente auf, die sich hinsichtlich Materialverwendung und Farbgebung in den ortstypischen Rahmen (gem. der örtlichen Bauvorschrift) einfügen. Dabei befinden sich großvolumige Gebäude in der näheren Umgebung, die mit „Sondernutzungen“ wie Einzelhandel, Hotel und Pflegeheim belegt sind. Auch das östlich angrenzende Grundstück der Tourist-Information ist mit seinem offen gestalteten Platz ortsbildprägend und steht optisch im Einklang mit der Bebauung des in Rede stehenden Geltungsbereiches.

Die Grundstücke südlich des Änderungsgebietes weisen hingegen einen umfangreichen Gehölzbestand auf, wodurch die bebauten Flächen insgesamt eine Eingrünung erhalten.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Anbau auf der rückwärtigen Seite des Grundstücks Bergstraße 17 geschaffen werden, auf dem sich die Kunsthalle der „Worpsweder Kunststiftung Friedrich Netzel“ befindet. Aktuell werden die umfangreichen Kunstbestände in unterschiedlichen Räumlichkeiten des Gebäudes und teilweise sogar extern gelagert. Da diese Art der Lagerung jedoch nicht den versicherungstechnischen Vorgaben für eine ordnungsgemäße und sichere Unterbringung von Kunstgegenständen entspricht und auch das Depot in der „Großen Kunstschau“ (Lindenallee 5) bereits ausgelastet ist, soll ein Anbau errichtet werden, der als Lagerraum genutzt werden kann. In diesem Anbau sollen die Kunstwerke der Stiftung zukünftig ordnungsgemäß untergebracht werden können.

Zwar bietet die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte *überbaubare Grundstücksfläche* bauliche Erweiterungen in südliche Richtung an und es wäre zudem aufgrund der geltenden alten BauNVO eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes durch Stellplätze und Nebenanlagen möglich, allerdings ist die festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ), welche sich auf die Hauptgebäude bezieht, bereits mit dem Bestandsgebäude voll ausgeschöpft. Insofern bedarf die geplante Nachverdichtungsabsicht einer Änderungen bestehender Festsetzungen für das gesamte Grundstück. Somit ist im Rahmen der vorliegenden Änderung vor allem eine Anhebung des zulässigen Versiegelungsgrades beabsichtigt.

Die geplante bauliche Nachverdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches erfolgt im Rahmen des „Baufensters“, welches bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurde.

Damit fügt sich der geplante Anbau in den baulichen Bestand der Umgebung ein und entspricht diesbezüglich auch weiterhin den vormaligen Planaussagen.

## 7. INHALT DER ÄNDERUNG

Im Zuge der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede" werden folgende Punkte geändert:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung/ Mischgebiete

Da mit der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ in erster Linie ein Anbau an einen bestehenden Gebäudekomplex realisiert werden soll, ohne dass sich die Nutzung ändert, wird die Festsetzung eines **Mischgebietes** aus dem aktuell geltenden Bebauungsplan übernommen und angesichts der im Ursprungsbebauungsplan angewendeten Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 mit der vorliegenden Änderung gleichzeitig eine Anpassung an die derzeit geltende BauNVO 1990 vorgenommen. Demzufolge wird festgesetzt, dass die in *Mischgebieten* allgemein zulässigen Nutzungen *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind* (§ 6 Abs. 2 BauNVO), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die textliche Festsetzung wird außerdem dahingehend ergänzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* ebenfalls nicht Bestandteil der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ sind. Diese Betriebe nehmen in der Regel große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und stünden im Konflikt mit dem unmittelbar angrenzend befindlichen Denkmal. Für sie stehen im Gemeindegebiet besser geeignete Flächen zur Verfügung.

Um sicherzustellen, dass der geplante Anbau auch zukünftig lediglich als Lagerraum genutzt wird und potentielle Konflikte mit den umliegenden Nutzungen von vorn herein ausgeschlossen werden, wird das Änderungsgebiet ferner in zwei Mischgebiete unterteilt und für das südlich gelegene Mischgebiet 2 (MI 2) zusätzlich festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig sind.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin durch die *Grundflächenzahl* (GRZ) und die *Anzahl der Vollgeschosse* bestimmt, während die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ festgesetzte *Geschoßflächenzahl* von 0,6 mit der vorliegenden Änderung entfällt, da sich dieser Wert auch aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse errechnet. Zudem wird eine neue Festsetzung zur maximal zulässigen *Höhe baulicher Anlagen* in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung des vorliegenden Plangebietes, während der Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen für das gesamte Änderungsgebiet trifft.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) wird die **Grundflächenzahl** mit 0,6 festgesetzt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Im südlich gelegenen Mischgebiet 2 (MI 2) wird dagegen nur eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt und diese bleibt damit deutlich unter der gemäß § 17 BauNVO für *Mischgebiete* (MI) als Obergrenze vorgesehenen GRZ von 0,6 zurück. Durch die insgesamt moderate Anhebung der GRZ - im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan, der eine GRZ von 0,4 festsetzt - wird sowohl der Bestand planungsrechtlich abgesichert als auch die Möglichkeit eröffnet, das geplante Baukonzept umsetzen zu können. Zudem wird mit der Gliederung des Änderungsgebietes und den unterschiedlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl das städtebauliche Ziel verfolgt, die Versiegelung in südliche Richtung abnehmen zu lassen.

Da für eine angemessene Nutzung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Müllboxen, gepflasterte Freiflächen) sowie Stellplätze/ Garagen mit Zufahrten erforderlich sind, diese darüber hinaus bereits großflächig im Bestand

vorhanden sind und planungsrechtlich abgesichert werden sollen, wird über eine textliche Festsetzung weiterhin geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im *Mischgebiet 1* (MI 1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Im *Mischgebiet 2* (MI 2) darf die entsprechende Überschreitung dagegen nur bis zu einer *Grundflächenzahl* von 0,6 betragen. Alternativ dazu wurde auch diskutiert, ob eine einheitliche Grundflächenzahl für den gesamten Änderungsbereich zielführender ist, da sich hier ein Wert von 0,5 errechnet, der bis zu einer GRZ von 0,8 durch die genannten Nebenanlagen überschritten werden könnte. Bei dieser Festsetzung wäre aber nicht mehr das städtebauliche Ziel umsetzbar, im Süden nur eine geringere bauliche Ausnutzung zuzulassen. Obgleich die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) regelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen nur um bis zu 50 % überschritten werden kann (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8), werden im vorliegenden Fall gem. § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen. Damit soll einerseits der Bestand planungsrechtlich abgesichert und andererseits das geplante Bebauungskonzept umgesetzt werden können, ohne dabei zu viel „Spielraum“ offen zu lassen.

Im geltenden Bebauungsplan war aufgrund der Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 keine derartige Begrenzung enthalten, sodass in der Vergangenheit große Teile des Gebietes versiegelt wurden und zum aktuellen Zeitpunkt sogar eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen etc. denkbar wäre. Mit der Anwendung der aktuell geltenden BauNVO von 1990 erfolgt diesbezüglich eine Einschränkung, wodurch ein verträglicher Ausgleich zwischen neuem und altem Planungsrecht geschaffen wird.

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte **zweigeschossige Bauweise** spiegelt den Gebäudebestand im Plangebiet wieder, so dass die Zweigeschossigkeit im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes auch im Mischgebiet 1 (MI 1) beibehalten. Innerhalb des südlichen Mischgebietes 2 (MI 2) soll hingegen nur eine untergeordnete Bebauung zulässig sein, um dem Ortsbild zu entsprechen. Insofern wird, abgesehen von einer nunmehr nur **ein-geschossigen Bauweise**, zusätzlich die maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** reglementiert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe orientiert sich weitgehend an der beabsichtigten Planung des Anbaus, soll allerdings auch geringfügige Überschreitungen ermöglichen, um auf Plananpassungen im Zuge der Umsetzung reagieren zu können. Sie wird in diesem Gebiet auf 5,5 m begrenzt und bezieht sich auf den Höhenfestpunkt in der Bergstraße (28,98 m üNN). Somit fällt der geplante Anbau (mit einer Höhe von unter 4 m) deutlich kleiner als der bestehende Gebäudekomplex aus und wird von der Bergstraße praktisch nicht zu sehen sein.

### 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Zur Absicherung der bestehenden sowie zur Sicherstellung der geplanten bzw. zukünftigen Bebauungsstruktur wird die Festsetzung einer **offenen Bauweise** aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Somit sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) die Gebäude weiterhin mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig. Gleichzeitig werden die Gebäudelängen bereits im Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Worswede“ „automatisch“ durch das festgesetzte Baufenster und damit durch die **überbaubaren Grundstücksflächen** begrenzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die Festsetzung dieser überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich im Rahmen der Änderung an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wodurch die bestehende Bebauung gesichert werden kann. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird das Baufenster in einigen Bereichen minimal erweitert, indem Abstände von meist 0,5 m bzw. 2,0 m zwischen Gebäude und Baugrenze festgesetzt werden. Somit wird ein geringfügiger „Spielraum“ für mögliche Entwicklungen geschaffen. Im Gegensatz dazu erfolgt eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten des Plangebietes (innerhalb des MI 2), um den geplanten Anbau einerseits mit einer größeren Entfernung zum östlich gelegenen Grundstück und dem dort vorhandenen Baudenkmal errichten zu lassen

und weil unmittelbar östlich des geplanten Anbaus eine Stellplatzfläche festgesetzt wird, welche bereits im Bestand vorhanden ist.

#### 7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen

Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) wird anstelle eines Teiles der vorherigen überbaubaren Grundstücksfläche eine *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* mit der Zweckbestimmung „*Stellplätze*“ festgesetzt und somit der bereits vorhandene Parkplatz planungsrechtlich abgesichert.

Durch eine textliche Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten *Fläche für Stellplätze* sowie der *überbaubaren Grundstücksfläche* zulässig sind. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Stellplatzbereiche räumlich konkret verortet sind und die übrigen Freiflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen anderweitig genutzt werden können.

#### 7.5 Flächenübersicht

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Mischgebiet 1 (MI 1)   | 956 m <sup>2</sup>         |
| Mischgebiet 2 (MI 2)   | 471 m <sup>2</sup>         |
| <b>Geltungsbereich</b> | <b>1.427 m<sup>2</sup></b> |

### 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

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

Die bestehende örtliche Bauvorschrift wird allerdings "redaktionell" durch eine Festsetzung ergänzt, die eine Regelung zu Ordnungswidrigkeiten beinhaltet, die zum Vollzug der Vorschriften bei Missachtungen erforderlich sind.

Dagegen wird die Nr. 4 der örtlichen Bauvorschrift, welche Regelungen zu „Einfriedungen“ trifft, in der vorliegenden Änderung gestrichen, da das Bestandsgebäude sich unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze befindet und der Vorgarten gestalterisch-funktionaler Bestandteil des Straßenraumes der Bergstraße ist. Eine Einfriedung ist folglich weder sinnvoll noch realistisch.

Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert übernommen, um die Gleichbehandlung bei allen Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 33 nach wie vor beizubehalten.

### 9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

#### 9.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege

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

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

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

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

Hierbei gilt:



Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

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

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von jenem, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 gegeben wäre. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das Plangebiet die Nutzung als *Mischgebiet* (MI) mit einer *Grundflächenzahl* von 0,4 fest. Obgleich der Ursprungsbebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet festsetzt, wäre aufgrund der geltenden alten BauNVO eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes mit Stellplätzen und Nebenanlagen möglich. Mit der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Festsetzung als *Mischgebiet* erhalten. Es werden nun aber zwei Mischgebiete festgesetzt, bei denen im MI 1 eine *Grundflächenzahl* von 0,6 und im MI 2 eine *Grundflächenzahl* von 0,25 zulässig ist. Da das Änderungsgebiet bereits im Bestand großflächig versiegelt ist und für eine angemessene Nutzung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Müllboxen, gepflasterte Freiflächen) sowie Stellplätze/ Garagen mit Zufahrten erforderlich sind, wird weiterhin geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im *Mischgebiet 1* (MI 1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Im *Mischgebiet 2* (MI 2) darf die entsprechende Überschreitung dagegen nur bis zu einer *Grundflächenzahl* von 0,6 betragen.

Obgleich die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) regelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen nur um bis zu 50 % überschritten werden kann (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8), werden im vorliegenden Fall gem. § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen. Da im geltenden Bebauungsplan aufgrund der Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 keine derartige Begrenzung enthalten war, sodass zum aktuellen Zeitpunkt sogar eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen etc. denkbar wäre, ist bereits mit der Anwendung der aktuell geltenden BauNVO 1990 von einer geringeren Gesamtversiegelung auszugehen.

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

Die beiden im Ursprungsbebauungsplan an der Bergstraße festgesetzten Einzelbäume (Linden) befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes und bleiben durch die vorliegende Bauleitplanung daher unberührt.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst, aber auch in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten, bereits deutlich überprägt. Dem Änderungsbereich sowie den angrenzenden Siedlungsflächen kommt daher eine geringe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu. Davon abgesehen fügt sich der geplante Anbau mit der Anordnung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks an der Bergstraße sowie der festgesetzten Eingeschossigkeit, in Verbindung mit der Regelung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, in das bestehende Ortsbild ein und wird von der Bergstraße aus praktisch nicht einzusehen sein. Daher geht mit der geplanten Bebauung auch keine nachteilige Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes einher.

Hinsichtlich des **Schutzguts Boden** kommt den bereits versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung zu. Den übrigen Bodenstandorten ist aufgrund der Lage in einem deutlich durch Bebauung geprägten, zentralen Siedlungsgebiet eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Im Bestand beträgt die Versiegelung der Grundfläche - inklusive Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO) - bereits rund 65 %. Da auf Grund der bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes eine weitreichende Versiegelung durch Nebenanlagen möglich ist (entsprechend der BauNVO sogar eine theoretische Vollversiegelung), entstehen keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden. Im Gegenteil wird durch die Anwendung der aktuellen Rechtsvorgaben eine Verringerung des vormals zulässigen Versiegelungsgrades angenommen, sodass nun von einem höheren Anteil an Bodenstandorten mit einer allgemeinen Bedeutung ausgegangen werden kann.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich sowie des zulässigen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung beizumessen. Die genannten Schutzgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

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

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

#### Besonderer Artenschutz

Aufgrund des bereits bebauten Gebietes und der Vorbelastung durch umliegende Nutzungen ist davon auszugehen, dass besonders geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorkommen. Auch liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Mit der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Worpswede“ soll die bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vorgesehene bauliche Erweiterung durch eine Anhebung der Grundflächenzahl und damit des versiegelbaren Grundstücksanteiles für Hauptgebäude in südliche Richtung ermöglicht werden. Da es sich um eine zentrale Siedlungslage handelt, die bereits einem erheblichen Störungsdruck unterliegt, ist nicht von einer erheblichen Störung von streng oder besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten im funktionalen Zusammenhang des Plangebietes auszugehen.

### **9.2 Belange des Denkmalschutzes**

Östlich des vorliegenden Änderungsgebietes befindet sich das Grundstück der Tourist-Information für Worpswede und Teufelsmoor (Bergstraße 13). Das hier befindliche Backstein-Haus aus dem Jahr 1928 steht unter baulichem Denkmalschutz, sodass beim Anbau der in Rede stehenden Kunsthalle der denkmalrechtliche Umgebungsschutz des „Philine-Vogeler-Hauses“ gilt.

Da sich der geplante eingeschossige Anbau einerseits an die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zu halten hat und die Planung darüber hinaus in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten.

### **9.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die nördlich gelegene Bergstraße bereits im Bestand sichergestellt. Änderungen auf die verkehrliche Situation sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da der geplante Anbau lediglich die Lagerfläche für bestehende Kunstwerke erweitern soll, ohne einen Einfluss auf die Besucherzahl bzw. Frequentierung des Grundstücks insgesamt zu haben.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

### **9.4 Wasserwirtschaft**

Mit der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll die Grundflächenzahl innerhalb des Änderungsgebietes so festgesetzt werden, dass die versiegelbaren Grundstücksanteile für Hauptgebäude moderat angehoben werden, um den Anbau eines Lagerraumes planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit werden die Belange der Wasserwirtschaft berührt.

Da die ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser jedoch weiterhin sichergestellt bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Wasserwirtschaft nicht erheblich negativ berührt werden.

#### **9.5 Sonstige städtebauliche Belange / Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für einen Teil des Ortskerns der Ortschaft Worpswede. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, dessen Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist und eine Änderung der planerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erfolgt, sind weitere städtebauliche Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Außerdem wird die Platzgestaltung zwischen den Grundstücken „Bergstraße 13“ und „Bergstraße 17“, welche Gegenstand der Städtebauförderung war, nicht durch den geplanten Anbau tangiert.

Die sonstigen städtebaulichen Belange/ Belange des Sanierungsgebietes werden nicht negativ berührt.

#### **9.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

### **10. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

#### **Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede**

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

#### **Bodendenkmalpflege**

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

#### **Kampfmittel**

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

#### **Beseitigung des Niederschlagswassers**

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

### **11. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN**

Gleichlautende oder entgegenstehende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung treten mit der Bekanntmachung außer Kraft.

Die Begründung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde ausgearbeitet von:

**instara**

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

Bremen, den

Worpswede, den

(Schwenke)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweis:**

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

Worpswede, den

(Schwenke)  
Bürgermeister