

# instara

## **Bebauungsplan Nr. 98 „Reiterhof Steffens Gemeinde Worpswede**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)  
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27726-266 / Stand: 22.03.2023)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Gemeinde Grasberg
- Gemeinde Tarmstedt
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- evb – Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 28.07.2021)

##### 1. Belange der Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

##### 2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan:

- Landschaftsschutzgebiet

Das Baugrundstück liegt im **Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 „Worpswede“**.

Bei der Vielzahl der zu legalisierenden Gebäude, dem zu erwartenden weiteren Ausbau der Hofstelle, der Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gehölzen und Wald handelt es sich um eine Verunstaltung der Landschaft, für die eine Zustimmung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht erteilt werden kann. Auch eine Befreiungslage ist nicht gegeben. Daher wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Ob eine Teillöschung erfolgt, entscheiden die politischen Gremien des Landkreises nach Durchführung eines förmlichen Verfahrens zur Änderung der Verordnung. Dafür wäre

Zu 1.)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Zu 2.)

Es ist zutreffend, dass sich der überwiegende Bereich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ befindet. Aufgrund der geplanten Nutzung und weiteren Entwicklung der Hofstelle als Reiterhof wird es erforderlich, einen Antrag auf Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes zu stellen. Dieser liegt dem Landkreis bereits vor. Damit ist davon auszugehen, dass die Regelungen der Schutzgebiets-Verordnung für die aus dem Landschaftsschutzgebiet gelöschten Flächen der Planung nicht mehr entgegenstehen.

Für die Weideflächen, welche im Bebauungsplan als *Private Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „*Weide und Auslauf*“ festgesetzt sind, ist eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutz gegeben, so dass sie im Geltungsbereich der Bauleitplanung verbleiben.

Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

zunächst ein Antrag auf Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes zu stellen. Dieser wäre hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung und der Nutzung, der Möglichkeit von Alternativen und der naturschutzfachlichen Voraussetzungen zu begründen.

- Gesetzlicher Biotopschutz

Auf dem Flurstück 10/15 befindet sich nach dem Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft (§ 14 Abs. 9 NAGBNatSchG) der **geschützte Biotop GB OHZ 1129**. Es handelt sich um eine Nährstoffreiche Nasswiese. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Ich bitte, in den Plankarten den gesetzlich geschützten Biotop nachrichtlich zu übernehmen und einen nachrichtlichen Hinweis auf den Schutzstatus nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG aufzunehmen.

Ich bitte, Nutzungen, die in einem Konflikt zu dem o.g. Verbot stehen, auszuschließen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Für das nebenstehend benannte Flurstück ist fast ausschließlich eine Weidenutzung vorgesehen, die auch als solche beibehalten werden soll. Da sich das Biotop zusammen mit dieser Nutzung entwickelt hat, wird kein naturschutzrechtlicher Konflikt gesehen.

Lediglich am südlichen Randbereich wird ein kleinflächiges *Sondergebiet* festgesetzt, um dort einen Teil des Bestandsgebäudes abzudecken, aber auch weitere Unterstellmöglichkeiten für Geräte und Futter zu schaffen. Diese Fläche wird nunmehr zurückgenommen, um den Biotopschutz zu gewährleisten.

Entsprechend der Mitteilung zum geschützten Biotop GB OHZ 1129 des Landkreises erfolgt eine Kennzeichnung des Biotops in der Planzeichnung. Zudem wird folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen:

### ***Besonders geschützte Biotope***

*Bei dem geschützten Biotop GB OHZ 1129 handelt es sich um eine „Nährstoffreiche Nasswiese“. Bei dem geschützten Biotop GB OHZ 4040 handelt es sich um „Sonstiges mesophiles Grünland“. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).*

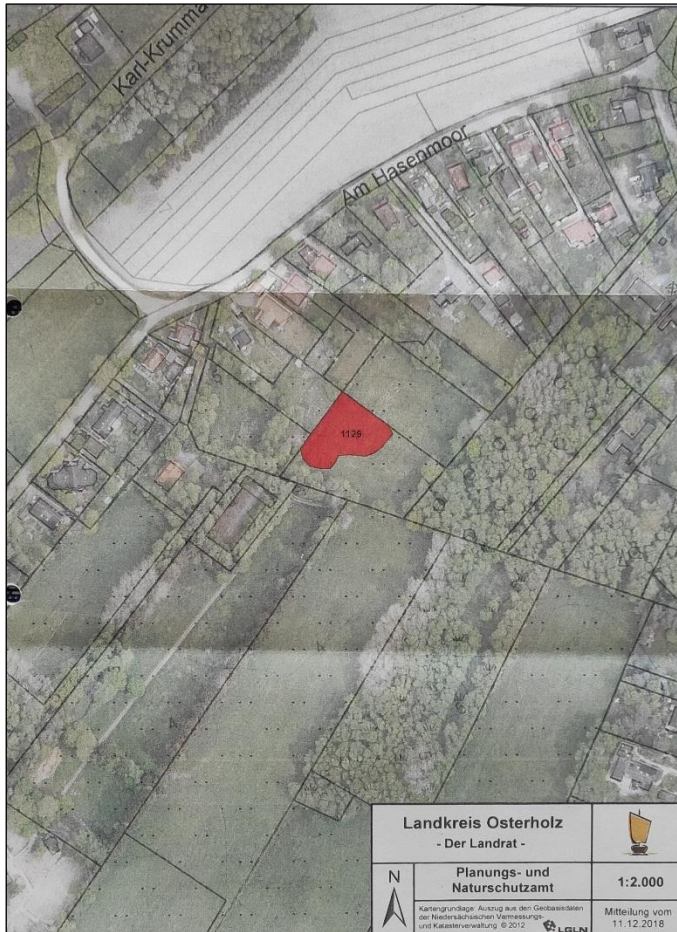
Der Anregung wird damit gefolgt.

Da im Bebauungsplan auf dem Flurstück 10/15 eine *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Weide und Auslauf*“ festgesetzt wird und sich die Nutzung damit im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation nicht verändert, können Konflikte nicht erkannt werden. Durch den oben ergänzten nachrichtlichen Hinweis und den Bezug auf den § 30 BNatSchG i.V.m § 24 NAGBNatSchG werden Verbotstatbestände zudem ausgeschlossen.

Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die **östlichen Grünlandflächen** weisen Pflanzenarten auf, die in Biotopen vorkommen, die gesetzlich geschützt sind: Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Hornklee (*Lotus spec*), Fingerkraut (*Potentilla evtl erecta*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rotschwengel (*Festuca rubra*) und andere. Ich rege daher an, die Biotopen dieser Flächen mit Nennung

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass dem weiteren Verfahren die durch Herrn Dr. Dipl.-Biol. Dieter von Barga erarbeitete „*Erfassung der Biotopen, der geschützten Pflanzen und der Fledermäuse sowie Potentialabschätzung für Avifauna, Reptilien und Amphibien im Bereich des B-Plans Nr. 98 "Reiterhof Steffens"*“ der Begründung als Anhang beigefügt wird.

## Anregungen und Hinweise

der vorhandenen Pflanzenarten, ihrer Häufigkeit und Verteilung genauer im Umweltbericht zu beschreiben und die Biotoptypen hinsichtlich ihres Schutzstatus zu überprüfen.

### Zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme- und Bewertung

Soweit die **Teiche** im Plangebiet künftig für die Regenrückhaltung genutzt werden sollen, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine floristische und faunistische Erfassung der Teiche erforderlich. Ich empfehle, diese rechtzeitig durchzuführen.

Ich weise darauf hin, dass die **Baumreihe Nr. 2** abweichend von der Biotoptypenbeschreibung zahlreiche große, überalterte Fichten enthält.

- Baumschutz

Wie die Praxis bei der Umsetzung vieler Bebauungspläne gezeigt hat, kann ein wirksamer Schutz der Bäume nur erreicht werden, wenn der gesamte **Wurzelbereich** der Bäume (mindestens Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von Versiegelung, Bebauung, Abgrabungen und Bodenauffüllungen ausgenommen wird und der zu erhaltende Baumbestand ausreichend deutlich in der Planzeichnung festgesetzt wird. Hierzu reg ich an, die zu erhaltenden Bäume einzeln unter Angabe des Artnamens

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zwischenzeitlich ist durch den Landkreis eine Erfassung der Fläche erfolgt und es wurde festgestellt, dass es sich teilweise um ein geschütztes Biotop (GB OHZ 4040 - „Sonstiges mesophiles Grünland“) handelt. Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung. Da auch hier die bisherige Weidenutzung beibehalten werden soll, ist davon auszugehen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzstatus ergeben.

Zudem wird folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen:

### ***Besonders geschützte Biotope***

*Bei dem geschützten Biotop GB OHZ 1129 handelt es sich um eine „Nährstoffreiche Nasswiese“. Bei dem geschützten Biotop GB OHZ 4040 handelt es sich um „Sonstiges mesophiles Grünland“. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).*

Der Anregung wird damit gefolgt.

Eine Erfassung wurde bereits zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung begonnen. Im Ergebnis werden sich durch die Erhaltung der Teiche keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Das Ergebnis der Kartierung wird der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes als Anhang beigelegt.

Der Anregung wird damit gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt und die Beschreibung der Biotoptypen entsprechend ergänzt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

In der Planzeichnung sind zum Schutz des relevanten Baumbestandes sowohl *Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* festgesetzt, als auch *Einzelbäume*. In beiden Fällen entspricht die Art der Festsetzung im Bebauungsplan den Vorgaben der Planzeichenverordnung, umfasst also nicht die Kennzeichnung von Kronenbereichen. Für die eingemessenen und damit lagegenau festge-

## Anregungen und Hinweise

mit Darstellung der realen **Kronentraufbereiche** lagegenau zum Erhalt festzusetzen. Auch rege ich an, sämtliche **Versiegelungen**, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der Bäume auszuschließen. Auch rege ich an, wirksamen Festsetzungen zum **Schutz der Bäume und Sträucher während der Baumaßnahmen** zu treffen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

setzten Einzelbäume sind Angaben zu Art und Umfang des jeweils festgesetzten Baumes bereits in der Planzeichnung enthalten. Dieser Anregung wird damit bereits entsprochen. Eine Erweiterung der Darstellung / Kennzeichnung erfolgt nicht.

Betreffend den Wurzelschutz der Bäume ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall eine Bestandssituation bauleitplanerisch abgedeckt wird, in der es den überwiegenden Fällen bereits ein enges Nebeneinander von einem Gebäude / einer Nutzung und dem festgesetzten Baum gibt. Daher sind die nebenstehend benannten Regelungen (Ausschluss sämtlicher Versiegelungen, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der Bäume) nicht umsetzbar. Die weiteren zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume stehen randlich an dem festgesetzten Sondergebiet, die Baugrenzen sind überwiegend bestandsorientiert festgesetzt und halten einen ausreichenden Abstand zu den Bäumen ein. Daher wird das Erfordernis einer Regelung für die baulichen Hauptanlagen hier nicht gesehen. Allerdings wird die textliche Festsetzung „Überbaubare Grundstücksflächen“ wie folgt ergänzt (Ergänzung fett):

*„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, **ausgenommen der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume. Bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft bestehende Garagen, Stellplätze, und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dem Ausschluss ausgenommen**“.*

Damit wird sichergestellt, dass auch diese baulichen Anlagen zu keinen Schädigungen des erhaltenswerten Baumbestandes führen, wobei Bestandssituationen unverändert bestehen bleiben können. Der Anregung wird damit teilweise gefolgt.

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen bei Baumaßnahmen greifen die einschlägigen DIN Normen (hier: 18920 „*Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“) direkt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die Aufnahme von DIN-Normen, die ohnehin anzuwenden sind, als Festsetzungen oder Hinweise in Bebauungsplänen würde zu einer Überfrachtung der Pläne führen. Auch sollen Festsetzungen „erforderlich“ sein,

## Anregungen und Hinweise

Soweit dies nicht erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Bäume nicht erhalten werden können. Für diesen Fall rege ich an, die betreffenden Bäume nicht zum Erhalt festzusetzen und Ersatzpflanzungen als Kompensation festzusetzen.

- Gehölzstreifen

Ich rege an, für die Durchfahrten und Durchgänge durch die zu erhaltenden Gehölzstreifen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2) eine maximale Anzahl festzulegen.

- Grünflächen

Des Weiteren rege ich an, bauliche Anlagen in den privaten Grünflächen auszuschließen oder nach Art und Maß genauer zu definieren. Auch rege ich an, maximal überbaubare / versiegelbare Flächen festzusetzen und die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch zu kompensieren.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

was im vorliegenden Fall, ebenso wie beispielsweise bei DIN-Normen für Fenster, nicht gesehen wird. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die Auffassung, dass ein Erhalt der Bäume ohne Berücksichtigung der vorstehend benannten Punkte nicht möglich ist, ist nicht begründet und wird von der Gemeinde auch nicht geteilt. Siehe vorstehende Ausführungen.

Allerdings können sieben im Plangebiet stehende Bäume nicht erhalten werden. Sie werden daher durch Ersatzpflanzungen entsprechend kompensiert.

Der Anregung wird gefolgt. Der entsprechende Passus in der textlichen Festsetzung wird wie folgt neu formuliert:

Alte Formulierung:

*„Innerhalb der Flächen sind Durchfahrten und Durchgänge zu den angrenzenden Weiden in einer Breite von jeweils maximal 5 m zulässig.“*

Neue Formulierung:

*„Innerhalb der Flächen sind 2 Durchfahrten zu den angrenzenden Weiden in einer Breite von jeweils maximal 5 m sowie 2 Durchgänge von jeweils 2 m Breite zulässig.“*

Der Anregung wird nicht gefolgt. Dies begründet sich dadurch, dass die *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Weide / Auslauf“* wie bisher auch der Pferdehaltung dienen. Damit ist diese Nutzung mit einer guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft vergleichbar, für die eine nutzungsabhängige Flexibilität unabdingbar ist, so dass auf Regelungen zum Maß der baulichen Anlagen verzichtet wird. Die Arten der zulässigen baulichen Anlagen sind zudem in einer textlichen Festsetzung definiert, dies allerdings mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen nicht als abschließende Liste.

Zudem kann dort, wo die Weide- / Auslaufflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, eine gewisse „Steuerung“ über die Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgen.

## Anregungen und Hinweise

### 3. Belange der Bauordnung und besondere städtebauliche Belange

#### Zum Bebauungsplan:

In der Planzeichnung sind die Baugrenzen abweichend zur Planzeichenerklärung grün statt blau dargestellt. Ich bitte dies zu überprüfen.

Eine abweichende Bauweise ist m.E. lediglich für die Reithalle notwendig. Ich rege an, für die anderen Bauflächen auf diese Festsetzung zu verzichten und stattdessen die offene Bauweise festzusetzen.

Die Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung mit SO „Reitsport“ benannt, jedoch in der textlichen Festsetzung ist die Rede vom SO „Reiterhof“. Ich rege an, dies zu überprüfen und eine einheitliche Bezeichnung zu wählen.

Weiter rege ich an, die Baugrenzen zu überprüfen. Einerseits lässt sich erkennen, dass bereits der vorhandene Gebäudebestand die Baugrenzen überschreitet. Eine Legalisierung der ohne Baugenehmigung errichteten Gebäude ist auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplänenentwurfs nicht möglich. Auch die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 BauGB ist hier ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Reithalle, deren Gebäudeteile die überbaubare Fläche überschreitet.

Da sich die Baugrenzen auf 2 m um die vorhandenen Gebäude beschränken, sind Erweiterungsmöglichkeiten limitiert. Selbst Erweiterungen wie ein Terrassendach wären nicht zulässig. Ich rege daher an, eine großzügigere Bemessung der Baugrenzen an ausgesuchten Stellen, jeweils zum Gebäude passend, zu prüfen. Die Baugrenzen von 2 m können m.E. entweder entfallen oder so gering gezogen werden, dass deutlich wird, dass sie lediglich für die energetische Sanierung erforderlich sind.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zu 3.)

Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Planzeichenerklärung sind die Baugrenzen schwarze dünne Linien (zwei Langstriche und ein Punkt in fortlaufender Reihenfolge), die zur Verdeutlichung durch eine durchgehende, innenliegende blaue Linie entsprechend der Planzeichenverordnung ergänzt werden. Der nebenstehende Hinweis ist daher nicht zutreffend und eine Anpassung der Planzeichnung hierzu nicht erforderlich.

Es gilt bei der festgesetzten abweichenden Bauweise bereits die offene Bauweise. Die „Abweichung“ besteht lediglich darin, dass die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die abschließende Regelung der zulässigen Gebäudelänge erfolgt durch die überwiegend bestandsorientiert festgesetzten Baugrenzen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Entsprechend dem Hinweis wird der Begriff in der Nutzungsschablone (Reitsport) gegen den Begriff „Reiterhof“ ausgetauscht.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass für das Haus Am Hasenmoor Nr. 33 die überbaubare Grundstückfläche erweitert wird, so dass auch die Terrasse und der Eingangsbereich innerhalb der Baugrenzen liegen.

Für die beiden nordwestlich der Zufahrt gelegenen kleinen Wohnhäuser, von den das nördlicher bereits eine Baugenehmigung besitzt, werden der Anregung folgend zwei überbaubare Grundstücksflächen aufgenommen, die aufgrund des angrenzenden / nahegelegenen Waldes allerdings eng angelehnt an den Bestand festgesetzt werden.

Für die weiteren Gebäude ist keine weitere Überprüfung erforderlich, da diese vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen, ausgenommen solche, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht abgesichert werden sollen. Entsprechend der Planzeichenverordnung ist die maßgebliche Abgrenzung in der Farbversion der Planzeichnung die dünne schwarze Linie, bestehend aus zwei Langstrichen und einem Punkt in fortlaufender Reihen-



## Anregungen und Hinweise

Nach textlicher Festsetzung 2.2 wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die bisherige Erfahrung in der Praxis hat gezeigt, dass diesbezügliche Nachweise zu führen und zu prüfen sehr umständlich ist. Sollten später Grundstücksteilungen hinzukommen, entstehen erhebliche Probleme in der Nachvollziehbarkeit. Ich rege deswegen an, die Grundfläche nach dem jeweiligen Baufenster bzw. Baustandort festzusetzen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 nennt u.a. „sonstige Unterstände“ als zulässig. Eine eindeutige Auslegung ist nicht immer möglich. Fraglich ist z.B. ob eine überdachte Mistplatte danach zulässig wäre. Ich rege an, eine eindeutigere Formulierung festzusetzen.

Die textliche Festsetzung 8.1 lässt lediglich Gründungen von Gebäuden als Einzelfundamente in Handschachtung zu. Die vorhandene Bebauung entspricht meines Wissens nicht dieser Festsetzung, so dass eine Legalisierung des Gebäudebestands nicht möglich wäre. Ich rege daher an zu prüfen, ob auf die Festsetzung verzichtet werden kann. Um aber den Schutz der zu erhaltenen Bäume dennoch zu wahren, wäre ggf. auch eine Anordnung der Baufenster in anderer Form zu prüfen.

Nach textlicher Festsetzung 1 sind nur Wohngebäude die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen zulässig. Im Bestand befinden sich mehrere sonstige Wohngebäude, die über den Bebauungsplan in Form des Vorentwurfs nicht zu legalisieren wären, da es sich hierbei m.E. nicht immer um Betriebswohnungen handelt. Bei einem Pensionspferdebetrieb handelt es sich um einen Dienstleistungsbetrieb, der sich ausschließlich auf die Unterbringung des Tieres und der Möglichkeit zu trainieren abzielt. Beispielsweise wird Am Hasenmoor 33 in der Begründung als Wohn- und Gästehaus beschrieben. In der Planzeichnung ist es jedoch als Betriebsgebäude dargestellt. Ich rege an, dies zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

folge und nicht die innerhalb liegende blaue Linie. Diese dient nur zur grafischen Verdeutlichung. Auch die Reithalle liegt damit vollständig innerhalb der Baugrenze.

Der Anregung wurde mit der vorgenommenen Überprüfung gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt und eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Dabei werden die dort aufgeführten maximal zulässigen Grundflächen den einzelnen Bereichen durch eine Nummerierung zugeordnet.

Entsprechend der nebenstehenden Anregung wird die textliche Festsetzung um den Zusatz „für die Tierhaltung“ ergänzt. Damit sind die „sonstigen Unterstände“ eindeutig bestimmt.

Aufgrund der Verlagerung der Tiny-Häuser werden die Wurzelschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich, die textliche Festsetzung entfällt daher.

Der Anregung wird damit gefolgt.

Es ist zutreffend, dass im Plangebiet aktuell Wohnnutzungen vorhanden sind (z. B. Am Hasenmoor 33, Hausnummer 17A und 17D nordwestlich der Zufahrt) bei denen es sich nicht um Betriebsleiterwohnen oder ähnliche handelt. Dies sind – so weit es sich um genehmigten baulichen Bestand handelt – auch weiter zulässig. Erst wenn die Nutzung aufgegeben und formal geändert wird greift der Bebauungsplan mit seinen dann auf eine betriebs- oder freizeitbezogene Nutzung abgestellten Festsetzungen.

Es ist nicht zutreffend, dass das Haus Am Hasenmoor 33 in der Begründung als „Wohn- und Gästehaus beschrieben“ wird. Im Kapitel „Planungsanlass / -ziel“ ist allerdings die Aussage enthalten, dass das „Wohnhaus Am Hasenmoor 33“ zwischenzeitlich erworben wurde. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf das der Begründung anliegende Konzept

## Anregungen und Hinweise

Der Begriff der Ferienwohnung oder des Ferienhauses ist in § 10 Absatz 4 BauNVO geregelt. Ein Bezug hierauf wird jedoch nicht genommen. Eine Analogie mit „Ferien auf dem Bauernhof“ ist m.E. nichtzutreffend, da die Wesensart anders geprägt ist (kein landwirtschaftlicher Hof, sondern Dienstleistungsbetrieb). Die Übernachtungsmöglichkeit der Reiter stellt eine andere Art der Beherbergung dar. Insofern rege ich an, die speziellen an den Reiterhof gebundenen Ferienwohnungen zu beschreiben und zu definieren. Außerdem sollte dargestellt werden, wie viele andere Ferienwohnungen zulässig sein sollen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

für den Reiterhof und spiegeln die vorstehend dargelegte Situation wieder. Zur Klarstellung wird das Entwicklungskonzept hinsichtlich der Benennung der Nutzungen an den Bebauungsplan angepasst.

Der Anregung wurde gefolgt und eine Überprüfung vorgenommen. Aus dieser ergeben sich Veränderungen des Entwicklungskonzeptes, welcher der Begründung als Anhang beiliegt.

Mit dem Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, abweichend von den weiteren Baugebieten einen konkret auf den gewollten Nutzungszweck abgestimmten Katalog der zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen festzusetzen. Das dabei auch auf Bezeichnungen zurückgegriffen wird, die in den weiteren Baugebieten der BauNVO aufgeführt sind, ist dabei selbstverständlich und führt auch aus Sicht der Gemeinde Wörpswede nicht zu „Missverständnissen“.

Es ist zwar zutreffend, dass Ferienhäuser ein Teil der in § 10 BauNVO geregelten „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sind, und dort im Absatz 4 wie folgt definiert werden:

*„In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.“*

Allerdings wird damit das Ferienhausgebiet definiert und nicht das Ferienhaus selbst. Ferienwohnungen sind durch den Absatz 4 – anders als nebenstehend ausgeführt dagegen nicht geregelt. Die finale Definition eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung – ebenso wie die eines Wochenendhauses – ist in der Kommentierung zur BauNVO und der aktuellen Rechtsprechung geregelt. Zudem wird ergänzend auf den §13a „Ferienwohnungen“ BauNVO verwiesen, der diese als Räume oder Gebäude definiert, „die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)“.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Nach den Ausführungen der Begründung ist beabsichtigt die Kapazitäten des Ausbildungsbetriebs kontinuierlich auszubauen. Unklar ist m.E., wo die zusätzlichen Pferde untergebracht werden sollen. Wenn ein Stall für Einsteller vorgesehen wird, so ist hierfür aktuell kein Platz eingeplant. Dies sollte jedoch ein entscheidender Aspekt der Planung sein. Wenn die Festsetzung Offenstall erfolgt, muss deutlich werden, dass hierfür die Leitlinien Pferdehaltung zugrunde zu legen sind. Weiterhin stellt sich mir die Frage, an welcher Stelle die Mistlagerung geplant ist.

Die Erschließung, die PKW-Einstellplätze, die Stellplätze für die Pferdeanhänger und die Wendeanlage sind bislang weder in der Planzeichnung dargestellt oder festgesetzt noch in einem zusätzlichen Plan dargestellt. Um die Ausnutzung und den Versiegelungsgrad erkennen zu können, ist eine zeichnerische Darstellung jedoch notwendig.

Ich rege außerdem an, sich mit der Fragestellung, ob die Ausrichtung von Turnieren beabsichtigt ist, auseinanderzusetzen. Falls die Absicht besteht, sollte dies in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen werden, da eventuell Festsetzungen hinsichtlich Veranstaltungzeiten einschließlich eines Schallgutachtens erforderlich werden.

4. Belange der Unteren Waldbehörde

Zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan:

Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine „*Übernachtungsmöglichkeit der Reiter [...] eine andere Art der Beherbergung dar[stellt]*“. Auch bei Reitern geht es um eine Übernachtung in ihrer Freizeit, z. B. am Wochenende oder in ihren Ferien, in Kombination mit einer sportlichen Betätigung.

Grundsätzlich soll der Standort Möglichkeiten für Ferienhäuser und Ferienwohnungen bieten, die in Verbindung mit der Hauptnutzung „Reiterhof“ stehen.

Der Anregung, die Ferienhäuser und Ferienwohnungen weitergehend zu regeln wird daher nicht gefolgt. Allerdings wird die Begründung zur Klarstellung ergänzt.

Die Mistplatte ist bereits im Bestand vorhanden und wird durch eine überbaubare Grundstücksfläche abgedeckt. Diese ist auch im Entwicklungskonzept, welche der Begründung als Anhang beigefügt ist, enthalten.

Die weiteren Fragen zur Unterbringung von weiteren Pferden betreffen die Planumsetzung und damit die nachgelagerte Planungsebene.

Die nebenstehend benannten Anlagen sind im Plangebiet zulässig und ergeben sich aus dem der Begründung als Anhang beigefügten „Entwicklungskonzept für den Reiterhof Steffens (Instara GmbH, Bremen, Stand: 16.11.2020)“. Auf eine Festsetzung in der Planzeichnung wurde verzichtet, um in der Zukunft flexibel auf sich ändernde Anforderungen reagieren zu können.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die Ausrichtung von Turnieren ist nicht beabsichtigt. Dafür steht in der Gemeinde ein eigenes und deutlich besser geeignetes Gelände zur Verfügung.

Die Begründung wird um eine entsprechende Passage ergänzt.

## Anregungen und Hinweise

Im Süden der betroffenen Fläche befindet sich Wald.

Hiervon sollen nach der derzeitigen Bauleitplanung aus Verkehrs-sicherungspflicht 30 m in einen Waldrand umgewandelt werden (Punkt 3.7.7 der Begründung). Bei einer Entnahme der Bäume haben aus forst-fachlicher Sicht die verbleibenden Bäume keine ausreichende Stand-festigkeit mehr, so dass eine erhöhte Windwurfgefahr entsteht.

Aus vorgenannten Gründen rege ich zudem an, die hier geplanten Tiny-Häuser auf einen anderen Teil des Grundstückes zu verlegen.

### 5. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

#### Zum Bebauungsplan:

In dem Plangebiet muss die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 (1) der Niedersächsischen Bauordnung und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes, sichergestellt werden. Die Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. sind hierbei zu berücksichtigen. Hierbei können ggf. zusätzliche Löschwasserentnahmestellen auch auf dem Grundstück erforderlich werden.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 28. September 2012 (Nds. MBl. Nr. 37/2012 S. 831), zu planen und zu gestalten.

### 6. Belange des Immissionsschutzes

#### Zum Bebauungsplan:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die an diesem Standort bereits lang-jährig ausgeübte reitsportliche Nutzung (Ausbildungs- und Pferde-pensionsbetrieb) abzusichern sowie Möglichkeiten zur Modernisierung und Nutzungserweiterung zuzulassen. U.a. soll der Tierbestand von derzeit

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist zutreffend, dass sich im südlichen Bereich des Plangebietes Wald befindet. Dieser Bereich ist in dem Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

Der Anregung, die Tinyhäuser aus dem Waldbereich „herauszunehmen“ wird gefolgt. Diese werden nun südlich der Reithalle geplant und damit außerhalb des Waldabstandes. Bezogen auf die weiteren bestehenden Gebäude kann dieser – ohne deren Abriss – allerdings nicht eingehalten werden. Der Anregung wird diesbezüglich daher nicht gefolgt.

Entsprechend den nebenstehenden Ausführungen wird nun allerdings darauf verzichtet, einen arten- und strukturreichen Waldrand zu entwickeln und Baumüberhälter aus der 30 m Zone herauszunehmen. Der Anregung wird damit gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen-

Aufgrund der überwiegenden Bestandssituation ist die Löschwasserversorgung sichergestellt, so sind Hydranten in der Wörpedahler Straße vorhanden.

Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Es ist zutreffend, dass gegenüber der Ist-Situation ein Anstieg der beherbergten Pferde stattfinden soll. Bereits in der Vergangenheit wurden durch die Vorbesitzerin bis zu 30 Tiere gehalten, ohne dass es zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen gekommen ist. Da es sich um einen Angebots-bebauungsplan handelt, kann eine seriöse Abschätzung der Immissionen

## Anregungen und Hinweise

8 auf 40 Pferde erweitert werden, die Reithalle soll „auf das vorgeschriebene Maß“ vergrößert, das Freizeitangebot erweitert und es sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. All dies wird zu einem deutlich höheren Maß an Emissionen führen als in der bisherigen (überwiegend ungenehmigten) Situation.

Ich rege daher an, im Kap. 8.6 („Immissionsschutz“) darauf einzugehen und zumindest die Vorlage entsprechender Nachweise (Immissionsgutachten) in den nachgelagerten Genehmigungs- bzw. Legalisierungsverfahren festzuschreiben.

### **7. Belange des Denkmalschutzes**

#### Zum Bebauungsplan:

Grundsätzlich ist in Bebauungsplänen auf § 14 NDSchG hinzuweisen. Zwar stehen momentan keine größeren Erdarbeiten an, aber dies ist für die Zukunft nicht auszuschließen. Deswegen rege ich an, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen:

„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 unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).“

### **8. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**

#### Zum Bebauungsplan:

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreis Osterholz sind im Plangebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Alt-ablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, bin ich als untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

erst auf Ebene der Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgen. Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Der nebenstehend formulierte Hinweis wird als redaktionelle Ergänzung in die Planzeichnung sowie in die Begründung des Bebauungsplanes als Nachrichtlicher Hinweis „Archäologische Denkmalpflege“ mit aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Dass gemäß des Altlastenverzeichnisses des Landkreis Osterholz keine Altablagerungen und Altlasten im Plangebiet bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Als redaktionelle Ergänzung wird in der Planzeichnung sowie in der Begründung des Bebauungsplanes aus vorsorglichen Gründen der Nachrichtliche Hinweis „Abfall und Bodenschutz“ mit aufgenommen, der wie folgt lautet:

*„Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerungen von Abfällen vermutet oder festgestellt*

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 22.06.2021)

Die vorgelegten Planungen wurden zur Kenntnis genommen.

Durch die Planungen wurden die von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. In diesem Zusammenhang weise ich auf die entsprechende Zuständigkeit des Landkreises hin.

Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

### 1.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 24.06.2021)

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.

Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Inhalt der Planung ist es, eine Reaktivierung der an diesem Standort langjährig ausgeübten reitsportlichen Nutzung zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich zu sichern sowie in dem Zusammenhang Modernisierungen und Nutzungserweiterungen zu schaffen. Ziel der Planung ist daher auf Flächennutzungsplanebene die Darstellung eines Sondergebietes „Reiterhof“, einer Fläche für Wald und einer privaten Grünfläche sowie

*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.“*

Der Anregung wird damit gefolgt.

Dass seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven die immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Osterholz wurde ebenfalls beteiligt (vgl. hierzu 1.1, Nr. 6).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven wird im weiteren Planverfahren nicht weiter beteiligt.

Der Bitte wird gefolgt.

Dass keine besonderen Anforderungen zum Untersuchungsaufwand und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitsport“.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

### 1.4 Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg

(Stellungnahme vom 23.07.2021)

Zur vorliegenden Bauleitplanung nehme ich aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Belange des Waldes und der Forstwirtschaft zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Wie aus Ihrer Mail vom 02.06. zu entnehmen, hatten wir am 08.04.2021 einen gemeinsamen Vorort-Termin in Worpsswede, Wörpedahler Straße 17 zum Bebauungsplan Nr. 98 „Reiterhof Steffens“.

Die dort vorgebrachten Bedenken bezüglich der geplanten Maßnahmen haben wir deutlich gemacht. Diese haben Sie in Ihrer Mail beschrieben, analog dazu sind diese im Vermerk des Landkreises aufgeführt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehend genannte E-Mail vom 02.06.2021 wurde vom Planungsbüro verfasst und an die Untere Waldbehörde des Landkreises Osterholz, an die Niedersächsischen Landesforsten - Forstamt Rotenburg sowie das Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer gesandt. In dieser E-Mail heißt es:

*„Sehr geehrte Frau Bode,  
sehr geehrte Frau Riechers und  
sehr geehrte Frau Poppe,*

*am 08.04.2021 hatten wir einen gemeinsamen Vorort-Termin in Worpsswede, Wörpedahler Straße 17 zum Bebauungsplan Nr. 98 „Reiterhof Steffens“.*

*Bei diesem Termin haben Sie gemeinsam aus Sicht der Forst erläutert, dass die im Bebauungsplan angedachte Bebauung mit Tiny-Häusern im südwestlichen Bereich des Plangebietes aufgrund des dort bestehenden Waldes als auch des an den Geltungsbereich angrenzenden Waldes nicht erfolgen sollte.*

*In ein paar Wochen wird nun das Beteiligungsverfahren nach 4 § Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) starten, bei dem Sie die Möglichkeit haben werden, eine Stellungnahme zu der Planung abzugeben. Hierbei haben die Planunterlagen noch den Stand, wie bei dem Termin am 08.04.2021 gezeigt bzw. geschildert. Aufgrund der bereits versandten Planunterlagen und dem anstehenden Sitzungstermin war eine Überarbeitung nicht mehr möglich.*

*Vom Vorhabenträger haben wir allerdings erfahren, dass er sich durchaus auch andere Standorte im Plangebiet für die Tiny-Häuser vorstellen kann.“*

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine weitere Überprüfung der Planungsunterlagen ist damit zum derzeitigen Stand nicht möglich, da die möglichen Änderungen des Vorhabenträgers zum Standort der Tiny-Häuser in diese noch nicht eingearbeitet sind.

Ich bitte um erneute Beteiligung, sobald diese vorliegen.

Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

### 1.5 LBEG – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 23.07.2021)

Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG wenn möglich folgende Hinweise:

Das LBEG verwendet für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange einen digitalen Bearbeitungsablauf. Um die eintreffenden Vorgänge effizient und fristgerecht zu bearbeiten, beteiligen Sie uns bitte ausschließlich digital und beachten folgende Punkte:

1. Nutzen Sie zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange unter Nennung des Stichworts „TOEB:" im Betreff das Postfach [toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de).

Ein Vermerk des Landkreises zu dem Vorort-Termin am 08.04.2021 liegt der Gemeinde hingegen nicht vor. Ungeachtet dessen fand die Besprechung zu einem Zeitpunkt statt, als die Vorentwürfe der Bauleitpläne – und hier vor allem des Bebauungsplanes - bereits politisch beraten waren und daher nicht mehr verändert werden konnten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt, dass die Tiny-Häuser nunmehr südlich der Reithalle und damit außerhalb des Waldes platziert werden. Dementsprechend wird der Entwurf des Bebauungsplanes der getroffenen Abstimmungen gerecht.

Den Anregungen wird damit gefolgt..

Der Hinweis ist zutreffend und wird zur Kenntnis genommen.

Die Niedersächsischen Landesforsten - Forstamt Rotenburg werden auch bei den nächsten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB wieder beteiligt. Der Bitte wird damit entsprochen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme auch mit der Landwirtschaftskammer und dem dort zuständigen Forstamt Nordheide-Heidmark abgestimmt ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist allerdings in der Wahl der Beteiligungsart (analog, digital) frei.



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

2. Stellen Sie die zum Verfahren gehörenden Unterlagen ausschließlich digital bereit! Bitte stellen Sie uns den Standort des Planungsvorhabens (flächenscharfer Umring, Punktkoordinaten, Flurstücksliste) als Geodaten zur Verfügung (vorzugsweise als Shapefile in ETRS89). Das LBEG verwendet nach Vorgabe des IT-Planungsrates für Pläne auch X-Plan GML. Fragen Sie hierzu ggf. das beauftragte Planungsbüro. Sind die zum Verfahren gehörenden Unterlagen auf Ihrer Webseite herunterzuladen, achten Sie auf eine eindeutige und aktuelle Verlinkung!
3. Bitte geben Sie die Abgabefrist (Datum) im Anschreiben bzw. der E-Mail an!

Weitere Informationen unter:

[https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/wir\\_uber\\_uns\\_service/beteiligung\\_als\\_trager\\_offentlicher\\_belange](https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_service/beteiligung_als_trager_offentlicher_belange)

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

### **Boden**

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Karten-server). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden — zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da durch den Bebauungsplan überwiegend eine Bestandssituation geregelt wird, ist die Gefahr der Freisetzung von klimaschädlichen Kohlenstoffen eher gering. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und — wenn möglich — in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten, wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrund-erkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden die nebenstehenden Hinweise so weit wie möglich berücksichtigt. Vorrangig ist allerdings die schutzgutbezogene Kompensation sicherzustellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Daten-grundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**1.6 LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover**

Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Stellungnahme vom 22.06.2021)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahren-erforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungs-gemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine recht-zeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Karten-untersage):

### Empfehlung: Luftbilddauswertung

#### Fläche A

- *Luftbilder*: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
- *Luftbilddauswertung*: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.
- *Sondierung*: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- *Räumung*: Die Fläche wurde nicht geräumt.  
Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

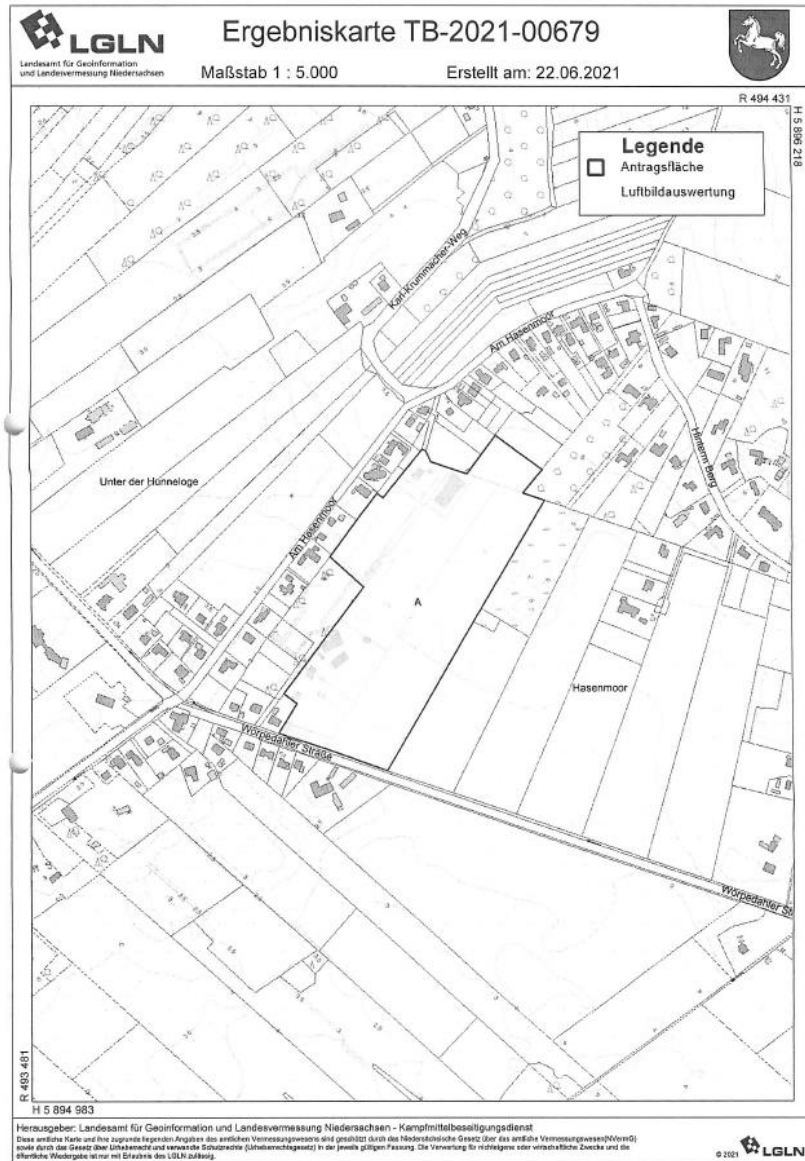
## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Da momentan die Luftbilder für das Plangebiet nicht vollständig ausgewertet sind und demnach ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird der Empfehlung gefolgt und eine Luftbilddauswertung beantragt. Der Flächeneigentümer hat dazu entsprechend einen schriftlichen Antrag beim LGLN eingereicht.

Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



## Anregungen und Hinweise

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

### 1.7 GLV – Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor

(Stellungnahme vom 23.06.2021)

Wir nehmen Bezug auf die Planunterlagen und bitten zu beachten, dass das Planungsgebiet unser Verbandsgewässer II. Ordnung tangiert (Wörpedahler Graben, längs der Wörpedahler Straße). Hier gibt es lt. Satzung des Verbandes Beschränkungen bezüglich der Nutzung des Grundeigentums, unter anderem ist ein 5 Meter Räumstreifen freizuhalten. Des Weiteren tangiert das Planungsgebiet an der östlichen Seite einen Schaugraben, Gewässer III. Ordnung (Graben von der Straße Hinterm Berg bis Wörpedahler Straße). Hier wird einmal jährlich eine Grabenschau durchgeführt, die Anlieger sind räumpflichtig.

Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Einen Gewässerlageplan und einen Satzungsauszug haben wir als Anlage beigelegt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Kenntnisnahme.

Das LGLN wird im weiteren Planverfahren nicht weiter beteiligt und der Bitte damit gefolgt.

Es ist zutreffend, dass entlang der Wörpedahler Straße bzw. südlich an das Plangebiet angrenzend der Wörpedahler Graben verläuft sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Graben. Die Räumung des Gewässers an der Wörpedahler Straße als Gewässer II. Ordnung ist nach wie vor möglich. Auch die Gewässerschau des Grabens an der Ostseite wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verhindert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





Gewässer- und Landschaftspflegeverband  
Teufelsmoor

Auszug aus der Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor

**§ 6  
Beschränkungen des Grundeigentums und  
besondere Pflichten der Mitglieder**

- (1) Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Verbandsgewässer nicht beeinträchtigt wird und an diesen kein Schaden entsteht.
  - (2) Längs der Verbandsgewässer besteht ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m Breite, gemessen von der oberen Böschungskante. Die Schutzstreifen dürfen nicht beackert werden.
  - (3) Die Besitzer der zum Verband gehörenden und an Verbandsgewässern oder -deichen liegenden und als Weide genutzten Grundstücke sind verpflichtet, Einfriedigungen zu erstellen und ordnungsgemäß (viehkehrend) zu unterhalten. Die Einfriedigungen müssen mindestens 1,0 m von der oberen Böschungskante der Gewässer bzw. des Deichfußes entfernt und dürfen nicht höher als 1,10 m sein.
  - (4) Längs der Verbandsgewässer muss der seitliche Bereich (Räumstreifen) von 5,0 m beidseits befahrbar bleiben und auch bei bestellten Flächen ohne Anspruch auf Entschädigung zu befahren sein. Dieses gilt z.B. für den Anbau von mehrjährigen Früchten, innerhalb von Bebauungsgebieten, bei einzelnen Bauwerken, für Einfriedigungen über 1,10 m Höhe und für Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und dergleichen. Quer zum Fahrstreifen verlaufende Einfriedigungen müssen in Gewässernähe eine mindestens 4,0 m breite Durchfahrtsmöglichkeit aufweisen. Anlagen innerhalb des Räumstreifens sind auf Anordnung zu entfernen, sofern keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird.
  - (5) Seitengräben müssen auf mindestens 5,0 m Fahrbreite an der Einmündung zum Verbandsgewässer verrohrt sein. Die Verrohrungen erfordern regelmäßig eine wasserrechtliche Genehmigung.
  - (6) Die Anlage von Viehtränken in und an den Gewässern des Verbandes ist nicht gestattet.
  - (7) Grundstücke an Verbandsgewässern oder -deichen dürfen grundsätzlich nicht näher als 5,0 m bis an den Schutzstreifen des Gewässers nach Absatz 2 oder den Deich heran bebaut werden.
  - (8) Jegliche Baumaßnahmen an den Verbandsanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verbandes.
  - (9) Ausnahmen von den Beschränkungen dieser Vorschrift kann der Vorstand in begründeten Fällen zulassen.
- (WVG § 33, Abs. 2)

## 1.8 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

(Stellungnahme vom 12.07.2021)

Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz sind in Niedersachsen die unteren Denkmalschutzbehörden. Diese Aufgabe nehmen gem. § 19, 1 NDSchG die Landkreise bzw. Gemeinden mit unterer Bau-auf-

Dass als Träger öffentlicher Belange für die Belange des Denkmalschutzes in Niedersachsen die Unteren Denkmalschutzbehörden zuständig sind, wird zur Kenntnis genommen.



## Anregungen und Hinweise

sichtsbehörde wahr. Bitte reichen Sie prüfbare Planungsunterlagen, deren Zusammenstellung in Ihrem Aufgabenbereich liegt, dort ein. Das NLD wird im Rahmen der Benehmenserstellung zwischen unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde in anstehende Planverfahren eingebunden.

Im Interesse der Arbeitseffizienz werden aus diesem Grunde Stellungnahmeanforderungen anderer nicht bearbeitet, sondern auf die Zuständigkeit der UDSchB verwiesen.

Ich bitte um Beachtung und Verständnis.

### 1.9 IHK - Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

(Stellungnahme vom 08.07.2021)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir derzeit keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

### 1.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 26.07.2021)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Bitte Entschuldigen Sie unsere verspätet abgegebene Stellungnahme.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Ein Lageplan ist beigefügt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Planunterlagen wurden daher auch an den Landkreis Osterholz geschickt und die dort zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist auf ihre Belange eingegangen (vgl. hierzu Stellungnahme vom Landkreis Osterholz, 1.1, Nr. 7).

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.

Die Industrie- und Handelskammer wird auch im weiteren Planverfahren beteiligt und der Bitte damit gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

### Zur 25. Flächennutzungsplanänderung

Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.

### Zum Bebauungsplan Nr. 98 „Reiterhof Steffens“

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ansonsten bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Detailpläne können Sie bei der [planauskunftnord@telekom.de](mailto:planauskunftnord@telekom.de) anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/htmitindex.html>

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

### **1.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

(Stellungnahme vom 13.07.2021)

### Gemeinde Worpswede, Bebauungsplan Nr. 98 "Reiterhof Steffens"

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### Gemeinde Worpswede, 25. Flächennutzungsplanänderung, Bereich: Bebauungsplan Nr. 98 "Reiterhof Steffens"

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 25. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken bestehen.

Dass zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 98 keine Bedenken bestehen, wenn die vorhandenen Leitungen und Anlagen bei der Planumsetzung berücksichtigt werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Dass seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH keine Bedenken bestehen, da von dieser keine Telekommunikationsanlagen im Planbereich vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Dass seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH keine Bedenken bestehen, da von dieser keine Telekommunikationsanlagen im Planbereich vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.12 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 28.06.2021)

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Anlagen und Einrichtungen der EWE Netz GmbH befinden. Diese werden bei der Planumsetzung berücksichtigt.

## Anregungen und Hinweise

und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de).

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Güney unter der folgenden Rufnummer: 04721 5906-293.

## 2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Gemeinde ist in der Art der Beteiligung an der Bauleitplanung (digital oder analog) frei. Der Anregung, die Beteiligung ausschließlich digital durchzuführen wird daher nicht gefolgt.

Dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 22.03.2023

**instara**

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