



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 101
"Feuerwehrgerätehaus und Bauhof"
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
Gemeinde Worpswede

- Vorentwurf (Stand: 19.10.2023) –

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung / Sonstige Satzungen	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten.....	10
7.5	Flächen mit Geh- und Fahrrechten.....	10
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
7.7	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	10
7.8	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	10
7.9	Flächenübersicht.....	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Wasserwirtschaft.....	11
8.3	Ver- und Entsorgung.....	11
8.4	Landwirtschaft.....	11
8.5	Verkehr / ÖPNV	12
8.6	Klimaschutz.....	12
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	14
ANHANG	Geotechnischer Kurzbericht - OU Bergedorfer Straße, Worpswede, GeoService Schaffert (Gnarrenburg, 18.01.2023)	

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Feuerwehrgerätehaus und Bauhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den vorliegenden Bebauungsplan ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Ingenieurbüro Ehrhorn, Verden zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 2,16 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Bergedorf, westlich der Bergedorfer Straße und nördlich der Straße Hörenberg.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

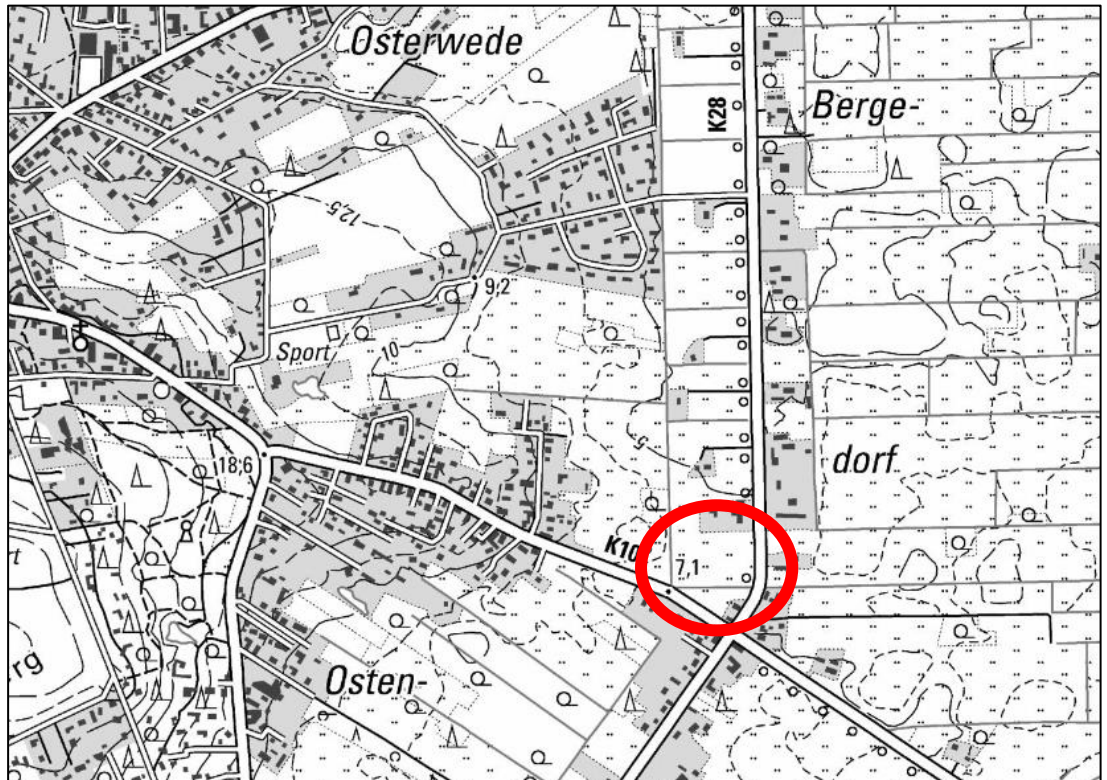


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Plangebiet eingekreist), Quelle: LGLN

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll nunmehr die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie ein neuer Standort für den gemeindlichen Bauhof bauleitplanerisch vorbereitet werden. Dementsprechend ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „*Feuerwehrgerätehaus und Bauhof*“ vorgesehen, der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** (2022) werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält in seinem Textteil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden (LROP 3.1.1 – 05).

Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da aufgrund der geplanten Nutzungen üblicherweise kein Standort in Innenbereichslagen in Frage kommt und im Außenbereich keine nutzbare bereits versiegelte Fläche zur Verfügung steht, ist die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit diesem Grundsatz nicht vereinbar. Allerdings liegen die geplanten Nutzungen einem öffentlichen Interesse zu Grunde und dienen der Gefahrenabwehr sowie dem Gemeinwohl. Zudem handelt es sich einerseits nur um eine vergleichsweise kleine Fläche und andererseits unterliegt in der Gemeinde Worpswede eine Siedlungsentwicklung im Sinne der Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch die umfangreich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietsflächen deutlichen Einschränkungen.

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. (LROP 1.1)

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1 – 01).

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1 – 02).

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz**, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass das Plangebiet überlagert wird von den *Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft*. Zudem verläuft im Bereich der Bergedorfer Straße teilweise ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg zum Radfahren*.

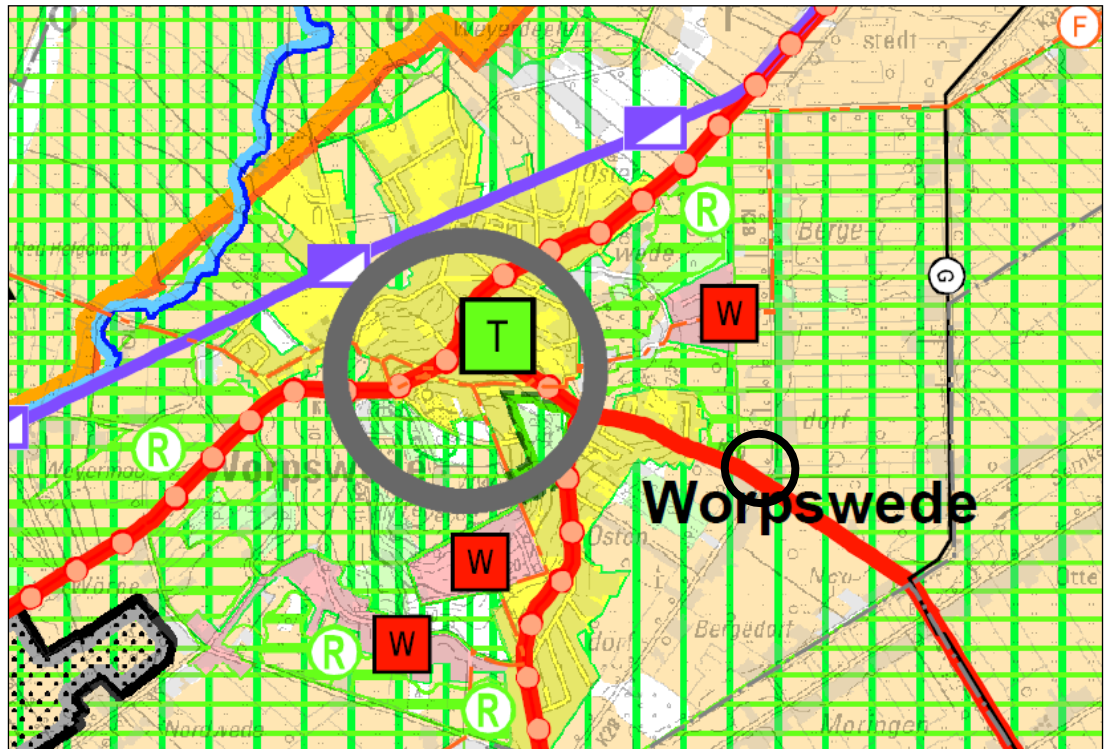


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Lage des Plangebietes ist markiert)

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

3.7.1 03 „Bereiche, [...] in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt [...] sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. [...] In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“

⇒ Entsprechend den Karten des RROP zu den fachlichen Grundlagen zum Thema Landwirtschaft handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Hochmoorboden, der sich ausgesprochen weiterläufig nach Osten, Süden und Westen (hier um die Ortslage Worpswede herum) erstreckt. Entsprechend des Geotechnischen Kurzberichtes (Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, 01 / 2023) stehen im Plangebiet bis zu 1,0 m hohe Torfschichten unter einer Kulturoberbodenschicht an. Zudem steht das Grundwasser im Durchschnitt ab 0,2 m unter Fluroberkante an, was eine Bewirtschaftung erheblich erschwert. Dementsprechend handelt es sich zwar um Moorböden, diese besitzen vorliegend allerdings nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit. Zudem erstrecken sich weite Teile des Vorbehaltsgebietes bis in die Gemeinden Grasberg und Lilienthal, so dass die bauliche Inanspruchnahme von ca. 2,18 ha zu keinem Bedeutungsverlust des Vorbehaltsgebietes führen wird.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird daher nicht nachteilig berührt.

Vorbehaltsgebiet Erholung

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

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

3.5.1 04 „In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.“

⇒ Wie bereits zu dem Grundsatz der Reduzierung von Neuversiegelungen laut LROP ausgeführt, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Nutzungen planerisch vorbereitet werden, die in einem besonderen öffentlichen Interesse stehen und für die in innerörtlichen Lagen ein besonderes Konfliktpotential zu erwarten ist. Dementsprechend ist es unabdingbar, diesen Bereich der Vorbehaltsgebiete in Anspruch zu nehmen. Ergänzend ist auszuführen, dass durch die angrenzenden Straßen und die Bebauung bereits eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes und damit der Erholungsfunktion gegeben ist. Gleiches gilt für das *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*, dessen Bedeutung ebenfalls geschmälert ist.

Die *Vorbehaltsgebiete Erholung* sowie *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* erfahren somit keine Beeinträchtigung

Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg

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.“

⇒ Da auch die Bergedorfer Straße für die Erschließung genutzt werden soll, ist auch dieses Vorbehaltsgebiet potentiell berührt. Allerdings verläuft der Radweg auf der dem Plangebiet abgewandten Seite der Bergedorfer Straße, so dass es zu keinen Konflikten kommen wird. Das *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg* erfährt keine Beeinträchtigung.

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

„1. Hochwasserrisikomanagement

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

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt entsprechend den Umweltkarten Niedersachsens zudem in keinem Gebiet, für welches im Zuge der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes

Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

- ⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da in der direkten Umgebung des Plangebietes leistungsfähige Gewässer vorhanden sind, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Größere Vorfluter sind mit dem Alt-Bergedorfer Schiffgraben, der unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft und nach Norden in die Umbeck mündet, die ihrerseits in die ca. 4,4 km nordwestlich gelegene Hamme führt. Diese leiten das Wasser über Schleusen in die ca. 18 km entfernte Weser ein. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Gewässer zu befürchten.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann auch über die Hamme ggf. eindringendes Meerwasser zu keinen Überflutungen führen.

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

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich; dass die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

Auch die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, lediglich die Bebauung um den Knotenpunkt Bergedorfer Straße / Hörenberg ist als *Wohnbaufläche (W)* ausgewiesen. Nordwestlich, in ca. 20 m Entfernung vom Plangebiet ist jenseits des Alt-Bergedorfer Schiffgrabens eine *Fläche für Wald* gekennzeichnet.

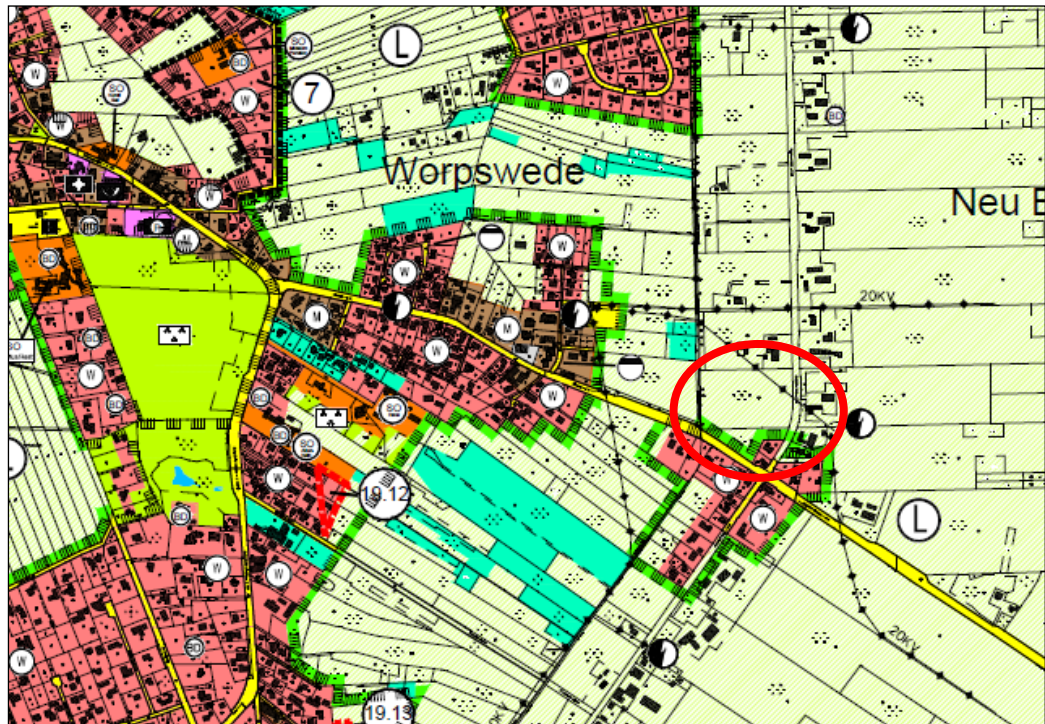


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Kartengrundlage: ALK ©)

Aus dem Flächennutzungsplan ist auch zu ersehen, dass das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Worpswede“) liegt. Über der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist zudem der Verlauf einer oberirdischen 20 kV-Leitung gekennzeichnet.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gewährleisten zu können, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In dieser wird die aktuelle *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehrgerätehaus und Bauhof“ geändert.

Damit ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung / Sonstige Satzungen

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

Für den Bereich östlich der Bergedorfer Straße befinden sich die Außenbereichssatzung Bergedorf sowie die Örtliche Bauvorschrift zur Außenbereichssatzung Bergedorf in Aufstellung. Mit der Außenbereichssatzung soll die Umnutzung und Neuerrichtung von Vorhaben zu Wohn- und gewerblichen Zwecken erleichtert werden, um die städtebauliche Besonderheit der traditionellen Findorffstruktur langfristig zu erhalten. Die örtliche Bauvorschrift ergänzt diese Zielsetzung durch Regelungen zu typischen Gebäudegestaltung.

Konflikte mit den in diesen Satzungen getroffenen Regelungen und der vorliegenden Bauleitplanung sind aufgrund der Lage des Plangebietes in einer eher verdichteten städtebaulichen Situation abseits der Satzungsreiches nicht ersichtlich.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Hörenberg (K 10) mit der Bergedorfer Straße. Die K 10 verbindet von Westen kommend die Ortschaft Worpswede mit der östlich gelegenen Gemeinde Grasberg, während die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bergedorfer Straße die weiteren Ortschaften der Gemeinde Worpswede erschließt. Beide Straßen sind gut ausgebaut, bzw. werden im Falle der K 10 gerade neu gebaut. Damit ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Südlich an das Plangebiet schließt sich eine Fläche an, die als Garten des an der Straße Hörenberg gelegenen Wohnhauses genutzt wird. Nördlich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die zum Plangebiet hin durch umfangreiche Gehölzstrukturen abgeschirmt ist.

Weitere städtebaulich relevante Bebauung liegt südlich und östlich des Knotenpunktes, wobei es sich überwiegend um, teilweise auch zweigeschossige, Wohnbebauung handelt. Entlang der östlichen Seite der Bergedorfer Straße zieht sich die typische Bebauung der Findorff'schen Siedlungsstrukturen mit ihren großen Hofstellen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als offene Grünlandfläche dar. Diese wird an ihrer westlichen Grenze von dem Alt-Bergedorfer Schiffgraben begleitet, der in nördliche Richtung fließend dort Anschluss an die Umbeck und schließlich die Hamme hat.

Die angrenzenden Straßen sind bzw. werden von den typischen Birken begleitet, nordwestlich des Plangebietes, jenseits des Schiffgrabens ist ein kleiner Waldbestand vorhanden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans wurde festgestellt, dass das Feuerwehrgerätehaus Worpswede nicht mehr den aktuell geltenden Anforderungen genügt. Notwendige bauliche Maßnahmen lassen sich am Bestandsbau nicht umsetzen, da die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Als Folge wurden in den letzten Jahren ein geeigneter Standort gesucht, der

- möglichst keine Konflikte mit angrenzenden (schutzbedürftigen) Nutzungen verursacht,
- nahe des Hauptortes gelegen ist, um bei Einsätzen schnell erreichbar zu sein,
- eine gute verkehrliche Erschließung aufweist, so dass bei Alarmen ein konfliktfreies und schnelles Ausrücken erfolgen kann,
- eine ausreichend große Fläche aufweist, um auch spätere Erweiterungen zu ermöglichen und
- eine möglichst geringe ökologische Empfindlichkeit aufweist.

Im Ergebnis hat sich das hier in Rede stehende Plangebiet herauskristallisiert, so dass ein entsprechender Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst wurde.

Aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche hat die Gemeinde sich auch dazu entschlossen, im Plangebiet einen neuen kommunalen Bauhof zu errichten. Am jetzigen Standort reichen die Flächen nicht mehr aus, um Fahrzeuge und Materialien sachgerecht zu lagern bzw. abstellen zu können. Dementsprechend bestehen seit ca. 10 Jahren Überlegungen, den Bauhof räumlich zu verändern, wobei auch Modelle von gemeinsamen Bauhöfen mit Nachbargemeinden diskutiert, dann aber verworfen wurden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung können zwei für die öffentliche Sicherheit und Ordnung wichtige Einrichtungen neu errichtet und damit zukunftsorientiert aufgestellt werden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht innerhalb des Plangebietes ein Feuerwehrgerätehaus sowie den Bauhof neu zu errichten wird eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Damit verbunden ist auch, dass damit alle für diese Nutzungen erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (dies beinhaltet auch Nebenanlagen, Garagen und Carports) zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl**, die entsprechend dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete gewählt wurde.

Ergänzend wird aufgrund der Lage im Außenbereich die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** auf 12 m begrenzt und als Bezugshöhe die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Bergedorfer Straße gewählt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung auch in die Regelungen – und damit das Ortsbild – einfügt, welche für den Bereich der Außenbereichssatzung Bergedorf und der dafür geltenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung getroffen wurden. Analog dazu sind auch im vorliegenden Geltungsbereich Ausnahmen um bis zu 1,0 m zulässig, da diese sich in der Regel nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Aufgrund der Sondernutzungen sind von der Regelung zu Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen für technische Anlagen ohne weitere Begrenzung getroffen worden, diese müssen allerdings mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehen.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auch die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind als eine zusammenhängende Zone ausgewiesen, um das Plangebiet funktionsbezogen und zukunftsorientiert gut ausnutzen zu können. Berücksichtigt wurden im Westen allerdings der einzuhaltende Gewässerräumstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie die zur Bergedorfer Straße und der Straße Hörenberg hin einzuhaltenen Bauverbotszonen.

Es wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt, so dass Gebäudelängen von 50 m zulässig sind, diese allerdings Grenzabstände einhalten müssen, so dass auch durch diese Regelung eine möglichst hohe Flexibilität für die Umsetzung der Vorhaben besteht.

7.4 **Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten**

Zur Sicherstellung der Erschließung ist die Bergedorfer Straße in den Geltungsbereich einbezogen und als **Verkehrsfläche** festgesetzt worden, da über diese die hauptsächliche Erschließung erfolgen soll.

Um insbesondere Konflikte bei Alarmfahrten der Feuerwehr zu vermeiden, sind zwei jeweils 15 m breite Bereiche festgesetzt, in den Ein- und Ausfahrten zur Bergedorfer Straße hin zulässig sind. Ein weiterer **Ein- und Ausfahrtsbereich** ist an der Straße Hörenberg festgesetzt, so dass im Falle einer Havarie auf der Bergedorfer Straße trotzdem das Plangebiet anfahrbar ist.

7.5 **Flächen mit Geh- und Fahrrechten**

An der westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft der Alt-Bergedorfer Schiffgraben, bei dem es sich um ein Verbandsgewässer handelt, so dass ein 5 m breiter Räumstreifen in der Planung berücksichtigt ist. Als Begünstigter ist in einer textlichen Festsetzung folglich auch der zuständige Unterhaltungsverband benannt.

7.6 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Aufgrund der Lage im Außenbereich und dort am Rand der bestehenden Bebauung, ist es erforderlich nach Westen und Norden Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen. Diese sind in einer Breite von 5,0 m vorgesehen, da zusammen mit Regelungen zur Pflanzquali- und -quantität eine wirksame Einbindung erfolgen kann. Nach Süden und Osten schließt sich einerseits dagegen Bebauung an und andererseits würden Eingrünungsmaßnahmen sich hier ggf. sichtbar behindernd auswirken. Daher wurde auf diese verzichtet.

7.7 **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Am westlichen Geltungsbereichsrand verläuft der Alt-Bergedorfer Schiffgraben, der mit 0,5 m bis 0,9 m seiner Böschung innerhalb des Plangebietes liegt. Aufgrund seiner Bedeutung für die Entwässerung ist er als Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) festgesetzt.

7.8 **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Entsprechend einem Grundsatzbeschluss der Gemeinde soll in Bebauungsplänen einheitlich dafür Sorge getragen werden, dass Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Damit möchte die Gemeinde über die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung hinaus vorgeben, dass die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedenster Körnung bedeckten Bodenflächen nicht gewollt ist. Damit soll gewährleistet werden, dass auch die Freiflächen in Baugebieten eine Funktion als Lebensraum für Tiere übernehmen können.

7.9 Flächenübersicht

Nutzungsart	Flächen	Anteilig
Fläche für den Gemeinbedarf	20.666 m ²	95,52%
davon Fläche zum Anpflanzen 1.335 m ²		
Straßenverkehrsfläche	887 m ²	4,10%
Wasserfläche	83 m ²	0,38%
Summe	21.636 m²	100%

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird Bestandteil des noch anzufertigenden Umweltberichts sein.

8.2 Wasserwirtschaft

Gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden.

Entsprechend des Geotechnischen Kurzberichtes (Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, 01 / 2023) steht das Grundwasser im Durchschnitt ab 0,2 m unter Fluroberkante an, so dass eine Versickerung nicht möglich ist. Entsprechend dem Gutachten ist davon auszugehen, dass vermutlich ein Anschluss des Plangebietes an den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Bergedorfer Straße erfolgt (vgl. Seite 8), da dies aufgrund des Geländeneiveaus auch möglich und den im Bericht aufgezeigten Bedingungen technisch machbar ist. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob ein Regenwasserkanal in der Bergedorfer Straße vorhanden ist, oder eine ordnungsgemäße Beseitigung im Plangebiet (Rückhaltung, Nutzung, gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter) erfolgen muss.

Für den Alt-Bergedorfer-Schiffgraben, welcher lediglich mit einem 0,5 bis 0,9 m Streifen seiner östlichen Böschung im Plangebiet liegt, ist eine Fläche für Geh- und Fahrrechte festgesetzt, um den hier erforderlichen Räumstreifen abzusichern. Das Gewässer selbst ist als *Fläche für die Wasserwirtschaft* (Graben) festgesetzt. Damit ist der Erhalt des für die Entwässerung bedeutsamen Grabens dauerhaft gesichert.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die vorliegende Planung insgesamt nicht negativ berührt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen.

8.4 Landwirtschaft

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll eine 2,18 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche einer Bebauung mit einem Feuerwehrgerätehaus und einem Bauhof zugeführt werden. Für diese öffentlichen Einrichtungen wurden seit etlichen Jahren geeignete Flächen gesucht, siehe hierzu auch Kapitel 6 „Planaufstellung“. Da auf dem Plangebiet wichtige Einrichtungen

für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen sollen, für die keine Standorte außerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde die Abwägungsentscheidung getroffene, diesen Belange Vorrang vor denen der Landwirtschaft einzuräumen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Emissionen kommen, die auf das Plangebiet einwirken.

Da andererseits keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen, sind keine Konflikte zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Zudem handelt es sich nicht um schutzbedürftige Nutzungen, so dass kein Konflikt zu erwarten sind.

8.5 Verkehr / ÖPNV

Über die Straße Hörenberg und die Bergedorfer Straße ist das Plangebiet sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Um bei Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet Konflikte zu vermeiden sind Bereiche, in denen Zufahrten zulässig sind, verbindlich festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb einer Ortsdurchfahrt greifen die Regelungen des § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes. Diese legen fest, dass ausgehend von dem Fahrbahnrand in einem 20 m breiten Bereich weder Hochbauten noch bauliche Anlagen oder Werbeanlagen errichtet werden sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs vorgenommen werden dürfen. Diese Bereiche sind als Bauverbotszonen in der Planzeichnung gekennzeichnet und durch einen textlichen Nachrichtlichen Hinweis präzisiert.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch zwei Bushaltestellen gegeben, die sich südlich und östlich der Kreuzung Hörenberg / Bergedorfer Straße befinden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht ersichtlich, vielmehr werden die Straßen in ihren Funktionen und Bedeutungen gestärkt.

8.6 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind Einrichtungen durch einen kommunalen Träger geplant, so dass davon auszugehen ist, dass hier in besonderem Maße Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine flexible Grundstückseinteilung. Dadurch wird ermöglicht, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.
- Die bauliche Ausnutzung ist so festgelegt, dass sie dem Bedarf gerecht wird. Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet zur Verfügung stehen. Dadurch werden sowohl Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes vermieden als auch Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert.
- Für die Erschließung wird auf bestehende Straßen zurückgegriffen, so dass zusätzliche Versiegelungen vermieden werden.
- Der am westlichen Geltungsbereichsrand wird in seinem Bestand und seiner Funktion durch die Festsetzung eines Räumstreifens berücksichtigt. Damit kann er unverändert zur Entwässerung des Plangebietes und seiner Umgebung dienen. Zudem tragen offene Wasserflächen grundsätzlich zu einem Temperatenausgleich bei, da von ihnen eine erhöhte Verdunstungsleistung ausgeht.
- Die im Plangebiet randliche festgesetzten Eingrünungsflächen können zukünftig zur Sauerstoffproduktion sowie temperatenausgleichend durch ihre Verdunstungsleistung wirksam werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung.

Bezogen auf klimatische Belange ist durch die vorliegende Planung daher mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

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, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfundstücken ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

2. Baubeschränkungen entlang der K 10 und K 28

Im Bereich der Baubeschränkungen entlang der K 10 „Hörenberg“ und der K 28 „Bergedorfer Straße“ dürfen

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

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

3. Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Worpswede“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 13 „Worpswede“, die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Besonderer Artenschutz

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

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

Ergänzende Hinweise

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

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

Bremen, den 19.10.2023

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

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

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

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister

ANHANG Geotechnischer Kurzbericht - OU Bergedorfer Straße, Worswede, GeoService Schaffert
(Gnarrenburg, 18.01.2023)