

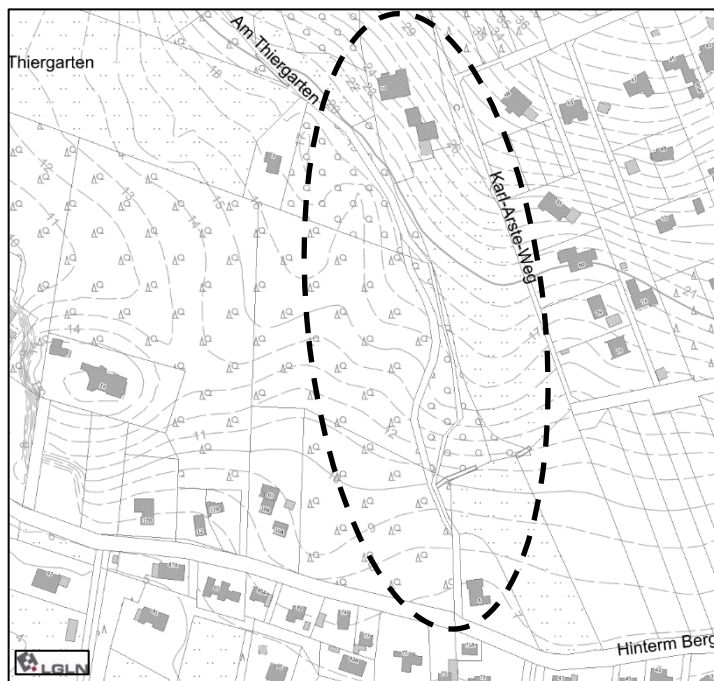
BEKANNTMACHUNG

24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 22.11.2023 die Durchführung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ beschlossen. In seiner Sitzung am 07.05.2025 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede den Entwürfen zugestimmt und die öffentliche Auslegung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“ beschlossen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von ca. 0,9 ha sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1,17 ha liegen im südlichen Teil der Ortschaft Worpswede, westlich der Landesstraße 153, siehe Lageplan.

Anlass der Planungen ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung. Die Vermietung von Ferienwohnungen soll aufgegeben und das in Rede stehende Grundstück zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Die Pferdehaltung, die sich auf dem Grundstück manifestiert hat, soll erhalten bleiben, weshalb ein Sondergebiet „Wohnen und Pferd“ beabsichtigt ist. Angesichts der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich bedarf es zur Realisierung der Planungsabsicht, einer Bauleitplanung.



Lage der Geltungsbereiche (Quelle: LGLN)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden den Entwürfen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“, jeweils bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht, in der Zeit **vom 17.07.2025 bis einschließlich 17.08.2025** im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.instara.de/leistungen/kundenportal/gemeinde-worpswede/>

Parallel sind die Unterlagen über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Zusätzlich werden die Unterlagen während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Worpswede, Bauernreihe 1, 27726 Worpswede, öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB wird außerdem bekannt gegeben, dass gleichzeitig folgende umweltbezogene Stellungnahmen bereits vorliegen sowie folgende umweltbezogene Informationen verfügbar sind und ebenfalls mit ausgelegt werden:

Umweltbezogene Stellungnahmen:

1) Landkreis Osterholz (26.02.2024):

- Landschaftsschutzgebiet: gültige Grenzen anpassen und Herausnahme aus Landschaftsschutzgebiet gemeinsam mit Landkreis prüfen
- Kompensationsbedarf: Bilanzierung über bestehende und neu hinzukommende Versiegelungen sowie Gehölzbeseitigung überarbeiten
- Gehölzschutz: Gehölze explizit benennen und Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelung im Kronentraufbereich textlich ausschließen
- Immissionsschutz: Sicherheitsabstände zu angrenzenden Nutzungen für den Fall einer ansteigenden Tierzahl prüfen

2) Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg (17.01.2024):

- Waldflächen sind nördlich sowie innerhalb des Plangebiets vorhanden
- Da lediglich Flächen zur Pferdehaltung und keine Gebäude ergänzt werden, bestehen keine Bedenken

3) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (30.01.2024)

- Hinweise und Informationen zu den Bodenverhältnissen am Standort durch NIBIS-Kartenserver prüfen

4) Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (06.02.2024)

- Zur langfristigen Sicherung der Waldflächen sollten diese im FNP weiterhin als Waldfläche ausgewiesen werden
- Obergrenze für gesondert gekennzeichnete überbaubare Grundstücksflächen festlegen, um Beeinträchtigung von Bäumen auszuschließen
- Wurzelbereiche sollten während Bauphase/Alltag nicht stark gestört werden und Versiegelung/schwere Lasten in diesem Bereich unzulässig sein
- Vorschlag von Dach-/Fassadenbegrünung und/oder Photovoltaik
- Fledermausquartiere berücksichtigen und Schleiereulennistmöglichkeiten prüfen

Umweltbezogene Informationen:

1) Biotopkartierung (Instara GmbH, Bremen, 08.11.2021 / 26.09.2023): Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen

2) Umweltbericht: Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3) Antrag auf teilweise Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 „Worpswede“ (Gemeinde Worpswede, 28.02.2025)

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplan / zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben werden. Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch abgegeben werden an folgende E-Mail-Adresse: worpswede@instara.de. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch postalisch an folgender Adresse abgegeben werden (Bauernreihe 1, 27726 Worpswede) oder persönlich zur Niederschrift unter der vorstehenden Adresse vorgebracht werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Sofern bei der Abgabe von Stellungnahmen personenbezogene Daten verarbeitet werden, erfolgt diese auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 des Nds. Datenschutzgesetzes (NDSG).

Worpswede, den 10.07.2025

DER BÜRGERMEISTER
(Schwenke)