



Begründung zur
24. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bereich Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“)

Gemeinde Worpswede

- Entwurf -

(Stand: 10.04.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Naturschutz sowie Landschaftspflege	14
8.2	Belange der Landwirtschaft	15
8.3	Belange der Forstwirtschaft	15
8.4	Verkehr	16
8.5	Wasserwirtschaft.....	16
8.6	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	17
10.	UMWELTBERICHT.....	18
10.1	Einleitung	18
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes	18
10.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	18
10.1.2.2	Landschaftsplan.....	19
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte	19
10.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	20
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	20
10.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (voraussichtliche Beeinträchtigungen).....	22
10.2.2.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	22
10.2.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen	22
10.2.3	Besonderer Artenschutz	30
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
10.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	31
10.5	Zusätzliche Angaben	32
10.5.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	32
10.5.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	32
10.6	Zusammenfassung	32
10.7	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	33

Anhang I: Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, 01.10.2020 / 26.09.2023)

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

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der rund 0,9 ha große Geltungsbereich liegt im südlichen Teil der Ortschaft Worpswede, westlich der Landesstraße 153 (L 153, Ostendorfer Straße) und östlich der Kreisstraße 11 (K 11, Osterholzer Straße).

Aktuell wird das Plangebiet durch den Weg Am Thiergarten erschlossen, welcher entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft und an die im Süden gelegene Straße Hinterm Berg anschließt.

Im Osten schließen bebaute Siedlungsgebiete mit umfangreichen Gehölzbeständen an den Geltungsbereich an, während die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche durch umfangreiche Gehölzbestände und Grünlandflächen dominiert werden, welche zum Landschaftsschutzgebiet gehören.

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Änderungsbereiches der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

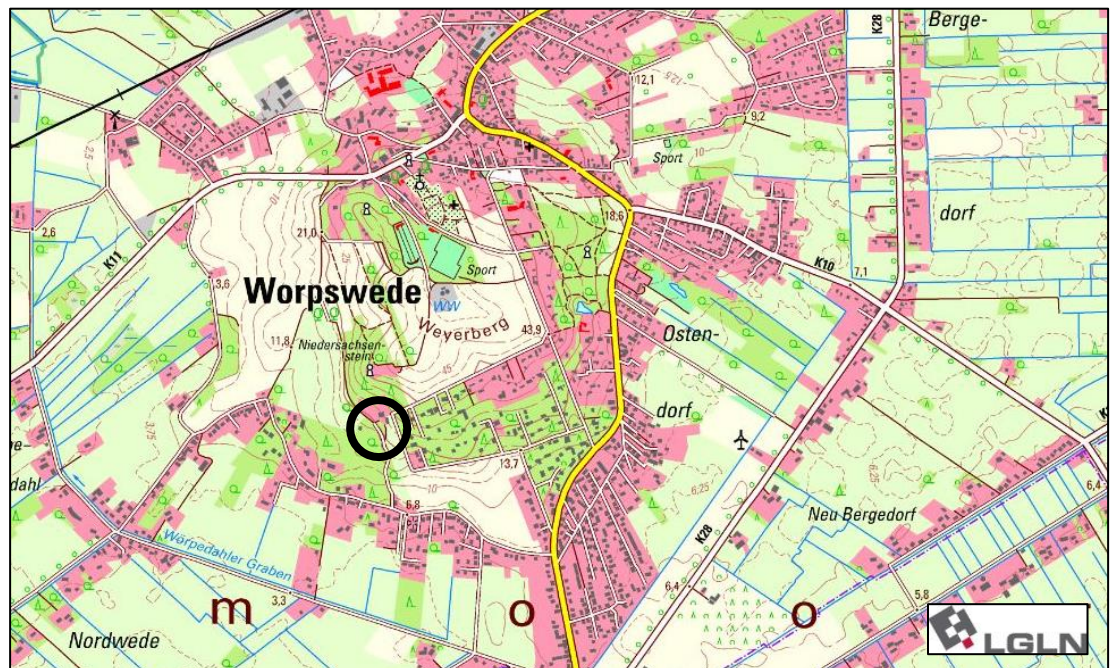


Abb. 1: Räumliche Lage des Änderungsbereiches

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von *Flächen für die Landwirtschaft* in eine *Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“* sowie eine *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Pferdeweide“*. Die Kennzeichnung von *Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts „Landschaftsschutzgebiet“*, welche das gesamte Plangebiet überlagert, wurde parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren geprüft. Gemäß eines Abstimmungstermins mit dem Landkreis Osterholz wurde ein Antrag zur teilweisen Löschung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet erarbeitet. Er liegt der Begründung im Anhang II bei.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am 06.10.2017 in Kraft trat) werden für die Gemeinde Worswede keine planerischen Zielsetzungen getroffen. Im Textteil wird jedoch zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt (vgl. LROP 1.1 – 01). *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen [...] die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]. Dabei sollen [...] die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“* (LROP 1.1 -02) und *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung [...] Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben [...]“* (LROP 2.1 – 06).

Hinsichtlich der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen sollen *„die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume [...] zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden [...]“* (LROP 3.1.1 – 01). **„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln“** (LROP 3.1.2 – 01).

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Wie nachfolgend dargelegt, ist die Planung mit diesem Grundsatz vereinbar.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Allerdings sind durch diese Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, da es sich überwiegend um bereits seit vielen Jahren bebaute Flächen handelt und weitere Versiegelungen durch zusätzliche bauliche Anlagen auf nachfolgender Planungsebene nur in einem untergeordneten Maß zugelassen werden. Insofern wird sowohl dem Grundsatz zur Reduzierung der

Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen entsprochen als auch die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen durch die Darstellung einer *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ erhalten.

Die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2011)** des Landkreises Osterholz weist dem Hauptort Worpswede die Funktion eines Grundzentrums zu. Zudem wird der zentrale Ort als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* dargestellt. Weiterhin sind der Kartendarstellung die Ausweisung von Flächen zu entnehmen, die als *zentrale Siedlungsgebiete* festgelegt sind. Das Plangebiet selbst grenzt an einen *Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“*, ist jedoch innerhalb eines *Vorranggebietes für „Natur und Landschaft“* gelegen, welches gleichzeitig von einem *Vorbehaltsgebietes „Wald“* sowie von einem *Vorbehaltsgebiet „Erholung“* überlagert wird.

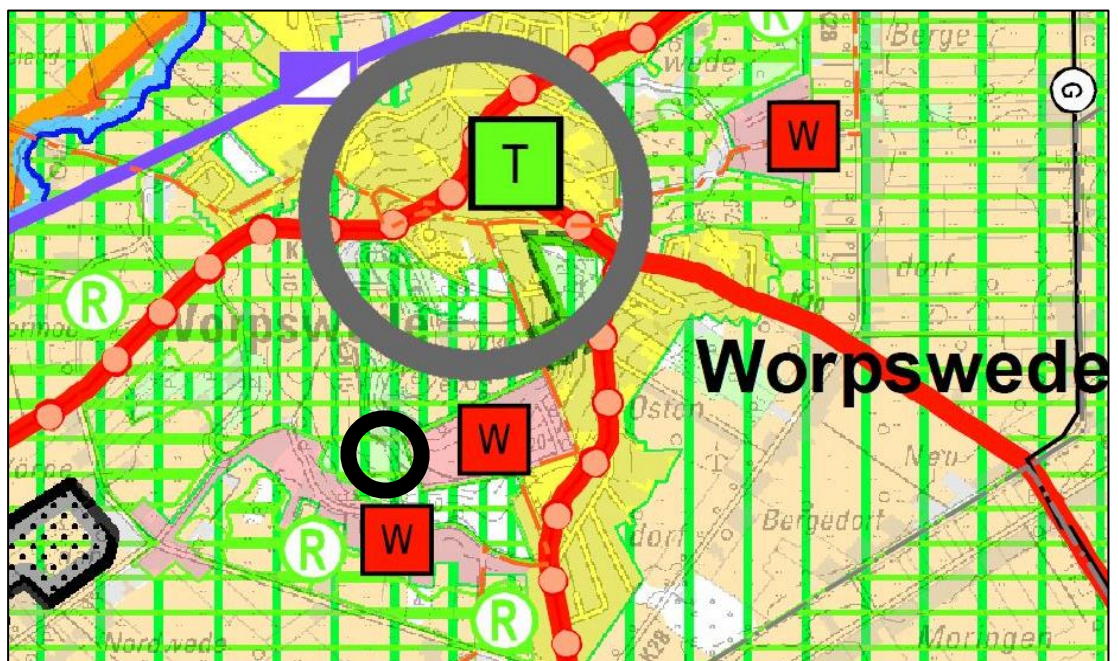


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2011 (räumliche Lage des Plangebietes gekennzeichnet)

Dem Textteil des RROP 2011 sind in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und seine zeichnerischen Darstellungen folgende Ziele (fett gedruckt) und Grundsätze zu entnehmen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1 – 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Sie sollen städtisch bzw. ländlich geprägte Strukturen differenziert berücksichtigen. Es sollen

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

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,

- die Folgen für das Klima und die daraus resultierenden Auswirkungen berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 – 01 **„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere**

- **der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,**
- **der demografische Wandel,**
- **die Interessen künftiger Generationen,**
- **die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und**
- **die ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen.“**

2.3 - 03 **„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...]“**

2.3 - 04 **„Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen einschließlich der siedlungsnahen Freiräume sollen erhalten werden. Erhaltenswerte Ortsbilder sollen bewahrt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestandes sollen seiner besonderen Eigenart angepasst werden.“**

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines *Sondergebietes* „Wohnen mit Pferd“ innerhalb eines Grundstücks geschaffen werden, auf dem aktuell - abgesehen von der Hauptwohnung der Eigentümer*innen - Ferienwohnungen betrieben werden. Angesichts der unmittelbaren Lage an einem *Standort* mit der *Schwerpunktaufgabe* „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ist trotz der Lage im Außenbereich davon auszugehen, dass eben diese Funktion durch die vorliegende Bauleitplanung gestärkt wird. Das Grundstück wird weiterhin genutzt und die Standortattraktivität Worpstedes durch die besondere Wohnnutzungsform „Wohnen mit Pferd“ gleichzeitig gesteigert. Da im Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ lediglich der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll, ohne umfangreiche bauliche Erweiterungen zuzulassen, kann die Bauleitplanung insgesamt als bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie kosten- und flächensparend bezeichnet werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die südöstlich gelegenen Flächen, bei denen es sich um Pferdeweiden handelt, als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ dargestellt und somit weiterhin entsprechend genutzt.

3.5 Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

3.5 – 01 **„Natur und Landschaft im Landkreis Osterholz sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensgrundlage heutiger und zukünftiger Generationen nachhaltig gesichert sind. [...]“**

3.5.2 – 02 **„In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und -fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. [...]“**

⇒ Den vorstehenden Zielen von Natur und Landschaft wird entsprochen, indem erhaltenswerte Strukturen, wie der tatsächlich existierende Waldbestand, die im Bestand vorhandene und entsprechend genutzte Pferdeweide, die erhaltenswerten Einzelbäume und

die übrigen Grün- und Gehölzstrukturen auf nachgelagerter Planungsebene zum Erhalt festgesetzt werden.

Hinsichtlich des *Vorranggebietes „Natur und Landschaft“* ist hervorzuheben, dass es sich um einen bereits langjährig genutzten Standort handelt, sodass weder neue Flächen größeren Umfangs in Anspruch genommen und versiegelt noch anderweitige gewachsenen Strukturen nachteilig berührt werden. Zudem liegt das Plangebiet randlich in dem Vorranggebiet, nimmt nur einen extrem kleinen Teilbereich ein und schließt direkt an ein Wohngebiet an. Die Wohnnutzung (Sonderform) mit der ergänzenden Tierhaltung ist daher als mit dem Vorranggebiet vereinbar anzusehen.

3.7.2 Forstwirtschaft

3.7.2 – 02 *„In den Vorbehaltsgebieten Wald soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden. Soweit im Ausnahmefall Wald beseitigt werden muss, sind Ersatzaufforstungen vorzunehmen.“*

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

3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

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

⇒ Bezogen auf das *Vorbehaltsgebiet „Wald“* ist festzustellen, dass sich im Plangebiet ein eher kleinflächiger Bereich als Wald gem. NWaldLG darstellt (vgl. Kap. 8.3 „Belange der Forstwirtschaft / Landschaftsschutzgebiet“) und dieser als Bestandteil des Gartens bzw. des Freiraumes angesehen werden kann. Entsprechend eines am 04.12.2020 geführten Abstimmungstermins wird das im Plangebiet stockende Waldstück, welches sich als Ergänzung der westlich des Plangebietes vorhandenen Waldflächen darstellt, sowie weitere, teilweise direkt an die Waldfläche anschließende Gehölzbestände im Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ zum Erhalt festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Laut der raumordnerischen Vorgaben des Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz sollte zwischen Waldrändern und der nächsten Bebauung bestenfalls ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um einen Grundsatz der Raumordnung, das heißt, dass dieser in die Abwägungs- und Ermessensentscheidung einfließen muss. Bereits im Bestand halten die genehmigten baulichen Anlagen nicht den benannten Abstand ein. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung des geforderten Mindestabstandes von 100 m zwischen Waldrand und angrenzender Bebauung im Außenbereich nicht immer möglich ist. Angesichts der unmittelbaren Lage an einem ausgewiesenen *Standort* mit der *Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“* gilt es zwischen dem Ziel einer Ergänzung eines solchen Standortes, dem Schutz des Waldes und dem Aspekt der Gefahrenabwehr abzuwägen. Als Mindestabstand sollte zur Gefahrenabwehr jedoch eine Baumknicklänge zu Grunde gelegt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, können zwischen *Baugrenze* (im Bereich der Hauptgebäude) und der festgesetzten *Fläche für Wald* lediglich Abstände von maximal 23 m festgestellt werden. Der erforderliche Mindestabstand kann daher nicht eingehalten werden. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, die fast 100 Jahre am vorliegenden Standort vorherrscht, greift damit der Bestandsschutz, so dass auch ein geringerer Abstand als eine Baumknicklänge vertretbar ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich zwischen der

Waldfläche und der *überbaubaren Grundstücksfläche* zahlreiche weitere Bäume und Baumgruppen innerhalb des Plangebietes befinden.

Davon abgesehen wurde im Rahmen eines am 04.12.2020 vor Ort geführter Abstimmungstermines der Gemeinde Worpswede mit dem Landkreis Osterholz, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen nicht nur der Waldstatus bzw. der Umfang der Waldflächen gem. NWaldLG besprochen, sondern auch die Abstandssituation abgeklärt.

Ungeachtet dessen haben auch Grundstückseigentümer*innen der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und dafür Sorge zu tragen, den Zustand der Bäume innerhalb des Grundstücks regelmäßig zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, damit im Falle eines Windwurfes kein Gefahropotenzial für Dritte entstehen kann.

Insgesamt bleibt die Bestandssituation weiterhin erhalten und es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes auszugehen. Gleiches gilt für das *Vorbehaltsgebiet „Erholung“*, dessen Funktion am Standort, nicht zuletzt durch die Darstellung der *privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ und der Fortsetzung der hobbymäßigen Tierhaltung, praktisch unverändert bleibt.

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 und liegt auch nicht in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz)“.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses nicht zu erwarten, 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 das Plangebiet am Rand des Weyerberges liegt und damit sandige, sickerfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Vorfluter sind erst südlich, am Fuß des Weyerberges in Form von künstlich angelegten Schiffgräben anzutreffen. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Gewässer zu befürchten.

In der Gesamtheit ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Plangebietes als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Ein schmaler Streifen unmittelbar nördlich des Hauptgebäudes, entlang der hier befindlichen Geltungsbereichsgrenze, sowie eine Fläche im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze sind als *Flächen für Wald* dargestellt.¹

Die Darstellungen der *Flächen für Wald* erstrecken sich entsprechend weiter in nördliche und westliche / südwestliche Richtung außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Die übrigen Bereiche, die an den Geltungsbereich grenzen, stellen sich als *Flächen für die Landwirtschaft* und als *Wohnbauflächen* (im Osten) dar.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Planzeichen einer *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts* gekennzeichnet. Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten Landschaftsschutzgebietes.

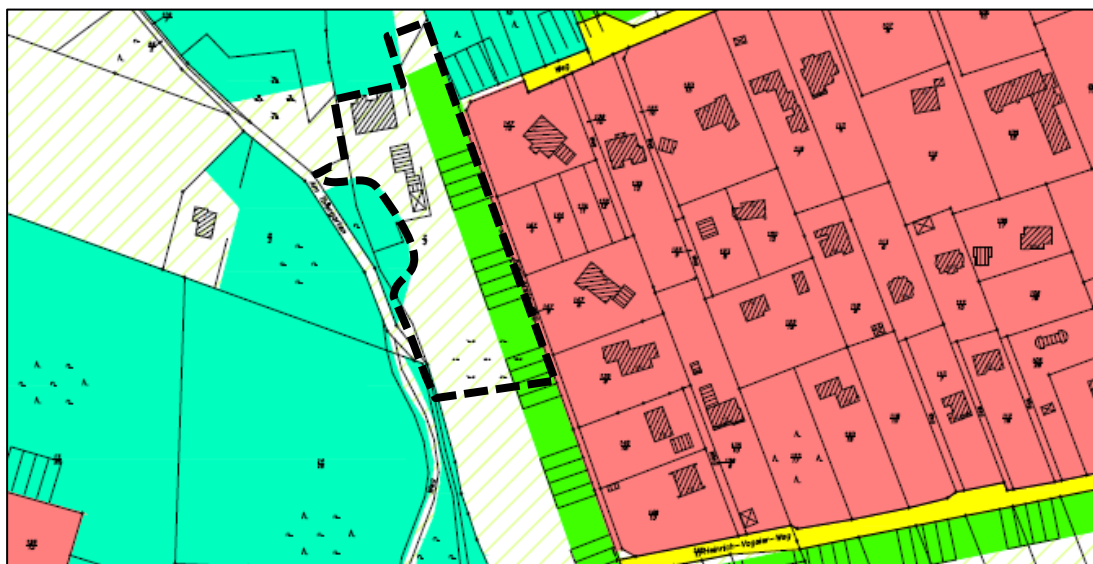


Abb. 3: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit Stand der 21. Änderung (Plangebiet gekennzeichnet)

Die vorgesehene Festsetzung eines *Sondergebietes* ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aktuell nicht zulässig, sodass es einer Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan bedarf. Daher wird das Plangebiet im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als *Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“* (SO „Wohnen mit Pferd“) und *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ dargestellt. Die erforderliche Vereinbarkeit zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird damit sichergestellt und der Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ kann im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Hinsichtlich des *Landschaftsschutzgebietes* wird parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zu prüfen sein, ob aufgrund der beabsichtigten Nutzungen für die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Osterholz förmlich zu beantragen ist, oder eine Vereinbarkeit gesehen wird.

¹

Ein am 04.12.2020 vor Ort geführter Abstimmungstermin der Gemeinde Worpswede mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osterholz, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat zu dem Ergebnis geführt, dass es sich lediglich bei einem schmalen Streifen im Bereich des Weges am westlichen Geltungsbereichsrand real um Wald (gem. NWaldLG) handelt.



Abb. 4: Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell wird der Änderungsbereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch keinen rechtsgültigen Bebauungsplan geregelt.

An die östliche Geltungsbereichsgrenze schließt jedoch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung, an. Dieser setzt im gesamten Plangebiet *Reine Wohngebiete* (WR) mit einer *Geschossflächenzahl* von 0,2 und einer *Grundflächenzahl* von 0,15 fest. Im gesamten Geltungsbereich dieser 1. Änderung sind nur *Einzelhäuser* zulässig. Die *Zahl der Vollgeschosse* ist auf I festgesetzt. Die zulässige *Größe der Baugrundstücke* beträgt mindestens 1.600 m².

Zwischen dem Änderungsbereich und den östlich angrenzenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung, verläuft ein 3 m breiter Weg (der Karl-Arste-Weg), der in dem geltenden Bebauungsplan Nr. 7 als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* „Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist und eine Verbindung zwischen der Straße Auf der Heidwende und dem Heinrich-Vogeler-Weg, welche beide als *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt sind, schafft.

Weitere verbindliche Regelungen betreffen *Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* belastet werden, festgesetzte *Sichtfelder* und *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*.



Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung

Zum in Rede stehenden rechtskräftigen Bebauungsplan existieren ferner eine 2. sowie eine 3. Änderung. Allerdings beziehen sich diese Änderungen auf einzelne Baugrundstücke, die in größerer Entfernung zum vorliegenden Geltungsbereich liegen und für den Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ bzw. die vorliegende Bauleitplanung daher nicht relevant sind.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im südlichen Teil der Ortschaft Worpswede, nördlich der Straße Hinterm Berg und wird im Osten durch den Karl-Arste-Weg begrenzt. Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich der Weg Am Thiergarten über den das Plangebiet aktuell und zukünftig erschlossen wird. Der Weg Am Thiergarten schließt außerhalb des Geltungsbereiches im Süden an die Straße Hinterm Berg an und ermöglicht Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im Bestand (als Wanderweg) eine Überwegung des Weyerberges. Er verläuft innerhalb von Waldflächen und ist zweckmäßigerweise als einspurige Schotterfläche ausgelegt.

Da am vorliegenden Standort in der Vergangenheit ein Hotel mit Gastronomie (Pension Haus Niedersachsen) ansässig war, das nach seiner Betriebsaufgabe Ferienwohnungen vermietet hat, handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit zwei zentral innerhalb des Grundstücks gelegenen Hauptgebäuden. Hinzu kommen umliegende Nebenanlagen, befestigte Wege sowie Plätze. Die Bereiche südwestlich der bestehenden Gebäude sind geprägt von mehreren einzeln stehenden Bäumen (überwiegend Eichen) und daran anschließenden Strauch- und Gehölzstrukturen. Die gehölzfreien Flächen in diesem Bereich sind durch Schotterflächen geprägt, die im Bestand als Hof-, Fahr- und Stellflächen genutzt werden.

Aus östlicher Richtung lässt sich das Plangebiet auch fußläufig erreichen. Vom Karl-Arste-Weg führt ein „Trampelpfad“ in Richtung der beiden Hauptgebäude. Dieser Weg ist jedoch den Eigentümer*innen vorbehalten, nicht geschottert und nicht zur allgemeinen Erschließung vorgesehen. Unmittelbar südlich dieses privaten Erschließungsweges befindet sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hecke, sodass das Plangebiet in diesem Bereich eingegrünt ist.

Südlich, am südlich gelegenen Hauptgebäude, befindet sich eine Stallanlage, in der zur Zeit sechs Pferde gehalten werden. Wiederum südlich hiervon erstreckt sich ein bereits vorhandener, umzäunter Reit- / Auslaufplatz. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich außerdem ein ebenfalls mit Sand / Kies ausgelegter Reitplatz sowie ein Round-Pen. Diese Anlagen werden teilweise durch einen begrünten Erdwall, der sich im nordöstlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenzen befindet, eingefasst.

Während in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere südlich / südwestlich, westlich und nördlich / nordöstlich des Geltungsbereiches, umfangreiche Gehölzbestände (Waldflächen) des Landschaftsschutzgebietes das Landschaftsbild dominieren, erstrecken sich im Südosten - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes (bis zum Karl-Arste-Weg) - intensiv genutzte Grünlandflächen (Pferdeweiden). Östlich des Karl-Arste-Weges befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen (des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südhang“, 1. Änderung), welche durch Einzelhäuser mit größeren gehölzreichen Gartenflächen geprägt sind.

Hinsichtlich der Topografie gestaltet sich die Geländeoberfläche des Geltungsbereiches sehr unterschiedlich. Zwischen dem westlichsten (ca. 19 m ü. NHN) und dem östlichsten Bereich des Plangebietes (ca. 30 m ü. NHN) gibt es deutliche Höhenunterschiede von etwa elf Metern. Und auch von Nord nach Süd nimmt das Gelände um etwa zehn Meter ab, sodass das Plangebiet insgesamt eine sehr bewegte Oberfläche mit vielen Böschungen aufweist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Das bereits im Jahr 1925 als „Kaffeehaus Niedersachsen“ gegründete und als Gaststätte mit Pensionszimmern (mit neun Betten) betriebene Hauptgebäude wurde mit den Jahren an die sich ändernden Bedingungen angepasst und im Laufe der Zeit daher mehrfach um- sowie ausgebaut. Zunächst wurde der Pensionsbetrieb aufgrund sinkender Nachfrage zurück gefahren und der Gaststättenbetrieb erweitert. Mit der wiederum steigenden Nachfrage nach Ferienwohnungen in Worpswede wurden die Gaststättenräume im Jahr 2010 zunächst zu vier Ferienwohnungen und einem Pensionszimmer ausgebaut und im Dachgeschoss anschließend eine weitere Ferienwohnung eingerichtet. Wenige Jahre später wurde das bestehende Scheunengebäude um- und ausgebaut und drei weitere Ferienwohnungen geschaffen.

Nun soll die Vermietung von Ferienwohnungen aufgegeben und das in Rede stehende Grundstück zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Insgesamt sollen acht Mietwohnungen aus den bestehenden Ferienwohnungen entstehen. Mit der bereits vorhandenen Hauptwohnung der Eigentümer*innen sollen insgesamt neun Wohnungen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich zugelassen werden. Die Genehmigung zur Umwandlung der vier Ferienwohnungen im nördlich gelegenen Gebäude (im SO 1) zu vier Mietwohnungen liegt den Eigentümer*innen bereits seit Januar 2020 vom Landkreis Osterholz vor. (Mit der Hauptwohnung der Eigentümer*innen sind damit aktuell insgesamt fünf Wohnungen zulässig.) Da die Nutzungsänderung der weiteren vier Ferienwohnungen des südlich gelegenen Gebäudes (im SO 2) angesichts der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, bedarfs es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Pferdehaltung, die sich auf dem Grundstück ebenfalls bereits manifestiert hat, soll erhalten bleiben. Insofern ist ein Nebeneinander von Wohnen und Pferd beabsichtigt. Dabei ist hervorzuheben, dass die Nachfrage nach Sonderwohnformen, die das Wohnen mit Pferdehaltung kombinieren, gestiegen ist und im Gemeindegebiet kaum ein entsprechendes Angebot (Mietwohnungen mit Pferdehaltung) vorhanden ist. Lediglich durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen kann aktuell Wohnen mit Pferdehaltung realisiert werden, was dann aber in der Regel große Wohnflächen zur Folge hat. Der Nachfrage nach kleineren Wohnflächen, unter anderem auch für Singles, und der Unterbringung des eigenen Pferdes direkt am Wohnort soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ entsprochen werden. Mit der vorliegenden 24. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzungsänderung geschaffen werden.

Wie bereits ausgeführt ist diese spezifische Wohnnutzung aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, weshalb nur ein entsprechendes Bauleitplanverfahren deren Zulässigkeit begründen kann. Da es sich um einen bereits bebauten Standort handelt, auf dem auch in der Vergangenheit bereits Pferdehaltung betrieben wurde, hat die Gemeinde Worpswede großes Interesse daran, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und den Standort mit der geplanten Sondernutzung „Wohnen mit Pferd“ zu sichern. Um potentiell entstehende Konflikte zwischen dem geplanten *Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“* und den angrenzend vorhandenen Nutzungen auszuschließen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ auf den Bestand ausgerichtet und keine zusätzliche Bebauung mit Hauptgebäuden innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der verbindlichen Bauleitplanung widersprechen, die Vereinbarkeit jedoch gewährleistet sein muss, bedarf es neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Demzufolge wird im vorliegenden Fall die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Allerdings werden gemäß aktueller Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Waldflächen in Anspruch genommen, sodass sich mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden muss. Hinsichtlich der *Fläche für die Landwirtschaft* ist hervorzuheben, dass es sich überwiegend um Flächen handelt, die schon seit vielen Jahren eine anderweitigen Nutzung (Bebauung und hobbymäßige Tierhaltung) unterliegen und durch zahlreiche Gehölze geprägt sind. Bei den südöstlich gelegenen Flächen handelt es sich um Pferdeweiden, die auch weiterhin als solche genutzt und daher entsprechend als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ dargestellt werden.

Und auch bezogen auf die *Flächen für Wald* handelt es sich in der Realität nur um einen kleinen Bereich entlang des Weges Am Thiergarten, der sich tatsächlich als Wald (gem. NWaldLG) darstellt (vgl. Kapitel 7.6 „Fläche für Wald“). Diese Fläche wird mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan auf nachfolgender Planungsebene abgesichert. Bei der im Norden dargestellten Fläche handelt es sich dagegen um den Übergangsbereich zwischen vormaligem Biergarten und Waldfläche, was der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes geschuldet ist. Insofern sind in der Gesamtheit keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft und die Belange der Forstwirtschaft zu konstatieren.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Inhalt der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des rund 0,9 ha großen Plangebietes als *Sonderbaufläche* mit der *Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“* (rund 0,39 ha) sowie als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ (ca. 0,56 ha).

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden grundsätzlich keine Baurechte begründet, sodass die vorliegende Bauleitplanung nicht ursächlich für Eingriffe i. S. des Naturschutzrechtes verantwortlich ist.

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen

sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum einen die erhaltenswerten Einzelbäume zum Erhalt, zum anderen *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Damit werden wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für zwei der elf betrachteten Schutzgüter (*Fläche* und *Boden*) erhebliche Umweltauswirkungen auf nachfolgender Planungsebene zur Folge hat. Daher sind interne oder externe Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 entsteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Kompensationsbedarf in Höhe von 743 m². Dieser soll durch die Entwicklung einer Waldraumgesellschaft im Südwesten des Flurstücks 7/3, Flur 18, Gemarkung Worpswede, außerhalb des Geltungsbereichs der 24. Flächennutzungsplanänderung, ausgeglichen werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ (LSG OHZ 013) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz wird die Erforderlichkeit der Herausnahme bereits wohnlich genutzter bzw. bebauter Flächen aus dem LSG „Worpswede“ gesehen. Hierfür wurde durch die Gemeinde Worpswede ein Antrag auf Teillöschung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz gestellt (s. Anhang II).

Des Weiteren ist zu beachten, dass die im Änderungsbereich stockenden Gehölze der Baumschutzsatzung der Ortschaft Worpswede unterliegen.

8.2 **Belange der Landwirtschaft**

Obgleich große Teile des vorliegenden Planbereiches im geltenden Flächennutzungsplan als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt sind, werden die landwirtschaftlichen Belange nicht negativ berührt, da die Flächen keiner intensiven (ackerbaulichen) landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und aufgrund der vielen vorhandenen Gehölze auch nicht entsprechend nutzbar sind. Ein Großteil der Flächen wird zudem seit vielen Jahren baulich genutzt. Bei den südöstlich gelegenen Flächen handelt es sich im Bestand um Pferdeweiden, die als solche weiterhin erhalten bleiben und daher entsprechend als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Pferdeweide*“ dargestellt werden, sodass insgesamt keine tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Damit werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.

8.3 **Belange der Forstwirtschaft**

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt, da es sich einerseits prinzipiell um eine bestehende Situation handelt, die auf demselben Grundstück und im gleichen Ausmaß fortgeführt wird. Zudem fand am 04. Dezember 2020 ein vor Ort durchgeführter Abstimmungstermin mit dem Landkreis Osterholz als Untere Waldbehörde, dem Niedersächsischen Forstamt Rotenburg sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen statt. Dieses hat zu dem Ergebnis geführt, dass es sich lediglich bei einem schmalen Streifen im Bereich des Weges westlich anschließend an den Geltungsbereich um Wald gemäß Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt. Die übrigen Gehölze wurden dagegen als Hofgehölze eingestuft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dieses Ergebnis verbindlich umgesetzt.

Bei dem im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Teil der nördlich angrenzenden Fläche für Wald handelt es sich um eine „Parzellenunschärfe“, da hier ein direkter Übergang in den vormaligen Biergarten mit seinem Baumbestand besteht.

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

8.4 Verkehr

Das Plangebiet verfügt über eine bestehende Erschließung, die als einspuriger Schotterweg von der südlich gelegenen öffentlichen Straße Hinterm Berg abzweigt und im westlichen Plangebietsbereich teilweise Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Es handelt sich dabei um eine Zuwegung, die über mehrere private Nachbargrundstücke führt, jedoch von der Allgemeinheit genutzt wird. So wird der Weg Am Thiergarten nicht nur von den Anlieger*innen und den Besucher*innen des Grundstücks genutzt, sondern auch von Spaziergänger*innen, die zum Beispiel zum Weyerberg möchten.

Werden die Verkehre, die durch die Vermietung der Ferienwohnungen entstanden sind, den Verkehren der vorgesehenen Sondernutzung „Wohnen mit Pferd“ gegenüber gestellt, kann im Resultat von einem vergleichbaren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Da durch die verbindliche Planung keine erhebliche bauliche Erweiterung zulässig ist und damit praktisch der Bestand abgesichert wird, zudem in der Vergangenheit über den in Rede stehenden Schotterweg (Am Thiergarten) sowohl die Verkehre der Eigentümer*innen und auch aus dem Vermietungsbetrieb sowie die Verkehre der Besucher*innen (Spaziergänger*innen) aufgenommen werden konnten, ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass die Abwicklung der zukünftigen Anwohnerverkehre über die bestehen bleibende Zuwegung ebenfalls möglich sein wird. Es wird lediglich angenommen, dass die Verkehre der zukünftigen Anwohner*innen hauptsächlich auf die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden fallen werden, wohingegen sie sich in der Vergangenheit über den gesamten Tag verteilten.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

8.5 Wasserwirtschaft

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Thiergarten“ auf nachfolgender Planungsebene ergeben sich, im Vergleich zur aktuellen Situation, keine nennenswerten Änderungen bezüglich des Versiegelungsgrades und damit der Entwässerung. Beide Gebäude sowie die sie umgebenden befestigten Flächen sind im Bestand bereits vorhanden und können mithilfe des Bebauungsplanes lediglich moderat erweitert werden.

Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft zu erwarten.

8.6 Ver- und Entsorgung

Da innerhalb des Plangebietes bereits seit vielen Jahren unter anderem Ferienwohnungen angeboten wurden, ist der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Löschwasserversorgung bereits im Bestand sichergestellt.

Auch weiterhin können Müllfahrzeuge sowie die Feuerwehr wie bisher ins Plangebiet gelangen und haben die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereiches zu wenden.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht gesehen.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

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

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

Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 "Worpswede"

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 13 "Worpswede". Auf die sich daraus ergebenden Auflagen (vgl. Landschaftsschutzgebietsverordnung) wird hingewiesen.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Worpswede sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Worpswede. Der Bereich der 24. Flächennutzungsplanänderung liegt im Südwesten der Ortschaft Worpswede und befindet sich östlich der Straße Am Thiergarten. Er nimmt eine Fläche von ca. 0,9 ha ein.

Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung werden *Flächen für die Landwirtschaft* die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Worpswede“ (LSG OHZ 013) liegen, zukünftig als *Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“* und als *Private Grünfläche (Pferdeweide)* dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich bereits Versiegelungen durch Wohn- und Ferienhäuser sowie landwirtschaftlich / reitsportlich genutzte Bauten und Wege. Die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Umnutzung der Ferienwohnungen hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung vorbereiten, welche planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“ der Gemeinde Worpswede gesichert wird.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich Waldflächen. Westlich des Änderungsbereichs verläuft der Weg Am Thiergarten und östlich der Karl-Arste-Weg. Südlich des Änderungsbereichs ist der Alma-Iden-Bayer Weg und daran anschließend eine Grünlandfläche vorhanden.

Der komplette Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Worpswede (LSG OHZ 013)*. Die aktuell rechtswirksame Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft direkt auf der östlichen Grenze des Änderungsbereichs. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich über weitere weitläufige Flächen nördlich, östlich und südlich des Änderungsbereichs.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen² dargelegt.

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

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

² Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Änderungsbereich

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Westlich und nördlich des Änderungsbereichs ist ein <i>wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung (Kategorie A)</i> vorhanden. <i>Wald</i> bildet hierbei das Hauptbiotop. Bei dem wichtigen Bereich handelt es sich um einen <i>Buchenbestand am Niedersachsenstein (Code-Nr. 8/16)</i> .
Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des <i>Naturraum 8 (Worpsweder Moore)</i> und innerhalb der naturräumlichen Untereinheit des <i>Weyerbergs (8.4)</i> . Die Qualität des Landschaftsbildes wird als <i>sehr hoch (wichtiger Bereich der Kategorie A)</i> eingestuft. Eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten</i> ist gegeben. Die angrenzenden Bereiche liegen ebenfalls innerhalb des <i>Naturraum 8 (Worpsweder Moore)</i> . Ebenso wie der Änderungsbereich stellen die angrenzenden Bereiche eine naturräumlichen Untereinheit des <i>Weyerbergs</i> dar. Auch hier wird die Qualität des Landschaftsbildes als <i>sehr hoch (wichtiger Bereich der Kategorie A)</i> bewertet. Eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten</i> ist für die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche gegeben.
Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche	Sowohl der Änderungsbereich als auch seine angrenzenden Bereiche werden als <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt.
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Westlich grenzt an den Änderungsbereich ein <i>wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften über 3 ha</i> an. Zudem befindet sich dort ein <i>schutzwürdiger Bereich gemäß der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen</i> unter 3 ha.

10.1.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Worpswede wurde bis zum heutigen Zeitpunkt (März 2025) nicht erarbeitet. Ein im Jahr 1995 erstellter Teillandschaftsplan deckt den Änderungsbereich nicht ab. Daher können bezüglich eines Landschaftsplans keine Aussagen getroffen werden.

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Worpswede (LSG OHZ 013)*, das seit dem 22.01.1980 rechtskräftig ist. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von 1.917 ha (Stand 17.11.2009), wovon sich etwa 0,9 ha innerhalb des Änderungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplans befinden. Die zum Landschaftsschutzgebiet gehörenden Flächen im Änderungsbereich umfassen Garten- und Freiflächen sowie bereits bebaute Bereiche und Einzelbäume.

Das Landschaftsschutzgebiet *Worpswede* wird insgesamt als unverbautes, überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet innerhalb der Hammeniederung und dem Weyerberg beschrieben. In der Ortschaft Worpswede sowie randlich davon, ist die Landschaft zum Teil stark durch Gehölze und kleine Waldbestände gegliedert. Naturnahe Landschaftselemente im Schutzgebiet sind die Buchen-, Birken- und Eichenwälder sowie Sandtrockenrasen und Heidereste auf dem Weyerberg, teilweise verbuschte und stark entwässerten Hochmoorreste und kleinere Flächen mit Feuchtgrünland. Des Weiteren ist die Hammeniederung aufgrund der ausgedehnten Grünlandflächen von Bedeutung für Wiesenvögel.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz ist es erforderlich, eine Herausnahme von bereits bebauten Teilbereichen aus dem LSG OHZ 013 förmlich zu beantragen, um möglicherweise auftretenden Konflikten zwischen Wohnnutzung und den Schutzziele und -zwecken des LSGs vorzubeugen. Der Antrag auf Herausnahme der bereits bebauten Teilbereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ wurde am 28.02.2025 gestellt und ist der Begründung im Anhang II beigefügt.

Darüber hinaus unterliegt ein Teil der Bäume im Plangebiet der **Baumschutzsatzung für die Ortschaft Worpswede** (Satzungsbeschluss vom 16.10.1997). Damit sind diese Bäume als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG durch die Gemeinde geschützt.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich nicht im Änderungsbereich.

10.1.4 **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

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

10.2 **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

10.2.1 **Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft**

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

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Änderungsbereichs bildet eine Biotoptypenkartierung, die im September 2020 durchgeführt wurde und im Anhang beigefügt ist. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, O., 2020) angewandt. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

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

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

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

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

Bewertung

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

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

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* und *Schutzgebiete und -objekte* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach Breuer (2006)

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

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden in **Tab.3** mit einem vorangestellten ⇒ markiert. Anschließend wird eine Wertstufe (WS) entsprechend den *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen* (Drachenfels, 2019) vergeben.

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung der Planung. Diese sind zu ermitteln und darzulegen. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen richtet sich ebenfalls nach dem Breuer-Modell (2006) und berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 13 - 19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher werden im nächsten Schritt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der prognostizierten Umweltauswirkungen benannt. Verbleiben trotz dieser Maßnahmen erhebliche Auswirkungen, ist der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Entscheidung hinsichtlich der Erheblichkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach dem Breuer-Modell in seiner Version aus dem Jahr 2006.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist nur eine sehr grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen zulässt. Deswegen konzentriert sich dieser Umweltbericht auf die wesentlichen Beeinträchtigungen und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Die Abschätzung des Kompensationsbedarfs erfolgt soweit wie möglich. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- und

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

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“) zu konkretisieren.

10.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (voraussichtliche Beeinträchtigungen)**

10.2.2.1 **Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Daher sind temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie Erschütterungen im direkten Umfeld von Baustellenbereichen, nicht vorhanden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans soll lediglich eine Umnutzung des Geltungsbereichs von einer Wohn- und Ferienwohnungsnutzung hin zu einer reinen Wohnnutzung vorbereitet werden. Der tägliche Fahrverkehr wird auf dem Weg Am Thiergarten zukünftig ein vergleichbares Verkehrsaufkommen wie vor der Umsetzung des Planvorhabens aufweisen.

Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Biotoptypen als Folge der Umsetzung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs in einer ländlich geprägten Umgebung und lediglich zwei weiteren entlang des Wegs Am Thiergarten vorhandenen Gebäuden, ist auch zu Stoßzeiten nicht mit einem signifikant erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

An Stelle der durch Feriengäste verursachten Schallemissionen, werden diese nun im ähnlichen Umfang durch die dauerhaft in den Wohngebäuden lebenden Anwohner*innen erzeugt.

Luftschadstoffemissionen werden durch die Kfz der Anwohner*innen emittiert und können durch den Baumbestand gleichzeitig reduziert werden.

Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

Die im Änderungsbereich vorgesehene Pferdehaltung ruft Geruchsemissionen hervor, welche jedoch als typisch für eine ländliche Wohnumgebung angesehen werden.

10.2.2.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen**

Durch die Darstellung der *Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“* werden nur in einem sehr geringen Umfang zusätzliche Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen ermöglicht, die über den Bestand hinausgehen und zu einem Verlust von Biotoptypen führen können. Die in der 24. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten *Privaten Grünflächen* unterliegen zukünftig keiner Beeinträchtigung durch zusätzliche Überbauungen bzw. Versiegelungen. Die bereits vorhandenen Versiegelungen zum Zwecke der Pferdehaltung bleiben bestehen. Die südlich gelegene *Private Grünfläche* wird entsprechend ihrer Bestandssituation als Pferdeweide gesichert.

Für alle entspr. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachteten Schutzgüter werden in **Tabelle 3** neben dem zu beurteilenden Umweltzustand sowie den prognostizierten Auswirkungen auch die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der voraussichtliche Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab. 3: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Ferienwohnungsnutzung besitzt der Änderungsbereich eine Bedeutung als Freizeit- und Erholungsstandort für den Menschen Mit der Ferienwohnungsnutzung geht ebenfalls eine Bedeutung für den Tourismus sowie damit verbunden als Arbeitsstätte für den Menschen einher Bedeutung für die menschliche Erholung durch die hobbymäßige Tierhaltung im Änderungsbereich Bedeutung für Gesundheit und Erholung der Menschen durch Gehölze Bedeutung der Fläche als (Nah-) Erholungsstandort durch seine Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets <i>Worpswede</i> Bedeutung im Sinne von Heimat aufgrund des herrschenden Strukturreichtums Geringe Vorbelastung in Form von Kfz-bedingten Schall- und Schadstoffimmissionen durch den westlich des Änderungsbereichs verlaufenden Weg Am Thiergarten Vorbelastung durch Geruchsemissionen der Pferdehaltung <p>⇒ <u>Allgemeine Bedeutung</u> (WS 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> wird die Nutzung des Änderungsbereichs für Wohnzwecke vorbereitet Die landwirtschaftliche Nutzung (Pferdehaltung) findet weiterhin auf der <i>Sonderbaufläche</i> und der <i>Privaten Grünfläche</i> statt Die Bedeutungen für die Gesundheit und Erholung bleiben bestehen Dem Änderungsbereich kommt zukünftig eine soziale Funktion als dauerhafte Wohnstätte für Menschen zu Die Nutzung als Ferienwohnungen und somit die Bedeutung für den Tourismus und in dem Zusammenhang als Arbeitsstätte entfällt Die Bedeutung im Sinne von Heimat bleibt aufgrund der Sicherung des Gebäudebestands und der Pferdehaltung bestehen Kfz-bedingte Immissionen werden sich nicht signifikant erhöhen Die Vorbelastung des Änderungsbereichs durch Geruchsemissionen der Pferdehaltung bleibt bestehen <p>⇒ Die <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2) bleibt bestehen.</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> mit der Zweckbestimmung „<i>Wohnen mit Pferd</i>“ und zwei <i>Privaten Grünflächen (Pferdeweide)</i>, sodass auch zukünftig Pferdehaltung im Geltungsbereich praktiziert werden kann Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen auf nachgelagerter Planungsebene <p>Kein Kompensationsbedarf</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha Im Norden des Geltungsbereichs sind Versiegelungen durch Wohngebäude, Ferienwohnungen, landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Anlagen der Pferdehaltung, Wege sowie einen Parkplatz vorhanden Der Süden wird durch eine unversiegelte Grünlandfläche eingenommen <p>⇒ Den unversiegelten Flächen des Änderungsbereichs kommt eine <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2) zu.</p> <p>⇒ Die bereits versiegelten Bereiche sind von <u>geringer Bedeutung</u> (WS 1).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Versiegelungen befinden sich innerhalb der zukünftigen <i>Sonderbaufläche</i> und der nördlichen <i>Privaten Grünfläche</i> und bleiben bestehen Im Bereich der <i>Sonderbaufläche</i> (ca. 0,39 ha) und dem zukünftig als <i>Private Grünfläche</i> (ca. 0,56 ha) dargestellten Bereich werden Neuversiegelungen in geringem Umfang (ca. 0,15 ha) ermöglicht. <p>Die ermöglichte Neuversiegelung dient der bauleitplanerischen Absicherung bereits bestehender Anlagen zur Pferdehaltung.</p> <p>⇒ Die unversiegelt bleibenden Flächen behalten ihre <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2)</p> <p>⇒ Die zukünftig versiegelten Flächen sind von <u>geringer Bedeutung</u> (WS 1)</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung von zwei <i>Privaten Grünflächen (Pferdeweide)</i>, wodurch auch zukünftig eine Pferdehaltung innerhalb des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplans stattfinden kann und somit die bisherige Nutzungsart erhalten bleibt. <p>Kompensationsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Die auf nachfolgender Planungsebene voraussichtlich neu versiegelbare Fläche (ca. 0,15 ha) muss im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen werden, wodurch ein Kompensationsbedarf von ca. 0,08 ha entsteht Das Schutzgut wird zusammen mit dem Schutzgut <i>Boden</i> ausgeglichen

<p>Pflanzen und Tiere</p>	<p>Sonstige feuchtes Intensivgrünland (GIF)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,42 ha • liegt im Süden des Änderungsbereichs • Arten des Wirtschaftsgrünlands (Süßgräser – <i>Poaceae</i> und Ruderalarten) <p>⇒ <u>Geringe bis allgemeine Bedeutung</u> (WS II)</p> <p>Sandiger Offenbodenbereich (DOS)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,13 ha • liegt zentral und im Norden des Änderungsbereichs • starke Prägung durch temporären Tierbesatz • vereinzelt Arten des Wirtschaftsgrünlands (Süßgräser - <i>Poaceae</i>), sonst vegetationsfrei <p>⇒ <u>Geringe bis allgemeine Bedeutung</u> (WS II)</p> <p>Artenarmer Scherrasen (GRA)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,06 ha • liegt im Norden des Änderungsbereichs • starke anthropogene Prägung • störungstolerante Süßgrasarten (<i>Poaceae</i>) <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Trittrassen (GRT)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,01 ha • liegt im Norden des Änderungsbereichs • starke anthropogene Prägung • störungstolerante Süßgrasarten (<i>Poaceae</i>) <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,02 ha • liegt zentral im Änderungsbereich • starke anthropogene Prägung • Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Taubnessel (<i>Lamium spec.</i>), Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>) <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,02 ha 	<ul style="list-style-type: none"> • Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans ruft keine Beeinträchtigungen der im Änderungsbereich vorhandenen Biotoptypen hervor • Alle bisher vorhandenen Biotoptypen bleiben erhalten • Die Nutzungsänderung wird sich nicht negativ auf die im Änderungsbereich vorhandenen Biotoptypen auswirken <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung einer <i>Privaten Grünfläche (Pferdeweide)</i> im Norden und Süden des Änderungsbereichs, wodurch auch zukünftig eine Pferdehaltung innerhalb des Änderungsbereichs stattfinden kann • Inanspruchnahme bereits bebauter / versiegelter Flächen • Festsetzung von Einzelgehölzen zum Erhalt auf Ebene des Bebauungsplans • Festsetzung von <i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf Ebene des Bebauungsplans <p>Kein Kompensationsbedarf</p>
----------------------------------	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • liegt zentral im Westen des Änderungsbereichs • sehr starke anthropogene Prägung • Lorbeerkirichen (<i>Prunus laurocerasus</i>), Gewöhnlicher Sonnenhut (<i>Rudbeckia fulgida</i>) <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Zierhecke (BZH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,02 ha • liegt im Norden und im Nordwesten des Änderungsbereichs • wird durch Lorbeerkirichen (<i>Prunus laurocerasus</i>) geprägt und besitzt Vorkommen von Gewöhnlicher Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>) und Hundsrosen (<i>Rosa spec.</i>) • zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung befand sich ein Sprössling der Europäischen Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>) im Bestand (besonders geschützte Art entspr. Anlage 1 BART-SchV) <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,01 ha • liegt im Nordwesten des Änderungsbereichs • die nördlichere der beiden <i>Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)</i> ist mit einer <i>Scher- und Trittrasenfläche (GRT)</i> vergesellschaftet, stellt jedoch den dominierenden Biotoptyp dar • Innerhalb des Biotoptyps stocken Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) und eine Eibe (<i>Taxus spec.</i>) <p>⇒ <u>Allgemeine Bedeutung</u> (WS III)</p> <p>Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Baumgruppe umfasst 10 Bäume auf ca. 0,02 ha und befindet sich zwischen Parkplatz und dem östlich davon befindlichen Gebäude • Der Gehölzbestand besteht aus Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) und weist keinen Unterwuchs auf • Eine Streuschicht ist nicht vorhanden <p>⇒ Verzicht auf die Vergabe einer Wertstufe. Stattdessen ist bei Beseitigung artgleicher <u>Ersatz</u> (E) zu pflanzen.</p> <p>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,02 ha • liegt im zentralen Änderungsbereich 		
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Zierbepflanzungen mit hoher Pflegeintensität <p>⇒ <u>Geringe bis allgemeine Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,003 ha • liegt nordwestlich eines <i>Parkplatzes</i> (OVP) im Nordwesten des Änderungsbereichs • Nur ein kleiner Teil des Biotoptyps befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs • Innerhalb des Änderungsbereichs stockt eine Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) <p>⇒ <u>Allgemeine Bedeutung</u> (WS III)</p> <p>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,03 ha • liegt im Osten des Änderungsbereichs entlang des Karl-Arste-Wegs • Lediglich spärlicher Bewuchs verursacht durch eine mächtige Streuschicht • Innerhalb des Biotoptyps befindet sich Drüsiges Springkraut (<i>Impatiens glandulifera</i>) <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Parkplatz (OVP)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,04 ha • liegt im Nordwesten des Änderungsbereichs • Ungeeignet als Habitat für wildlebende Tierarten sowie als Standort für Pflanzenarten des Naturraums <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Weg (OVW)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,09 ha • liegt im zentralen Änderungsbereich • Ungeeignet als Habitat für wildlebende Tierarten sowie als Standort für Pflanzenarten des Naturraums <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,01 ha • liegt im Westen des Änderungsbereichs • Ungeeignet als Habitat für wildlebende Tierarten sowie als Standort 		
--	--	--

	<p>für Pflanzenarten des Naturraums ⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p> <p>Sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,07 ha • Steht im Norden und im zentralen Änderungsbereich • Ungeeignet als Habitat für wildlebende Tierarten sowie als Standort für Pflanzenarten des Naturraums <p>⇒ <u>Geringe Bedeutung</u> (WS I)</p>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodentyp <i>Mittlerer Pseudogley-Podsol</i> (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) • Der Boden des Änderungsbereichs wurde durch Versiegelungen und landwirtschaftliche Nutzung bereits deutlich überprägt • Es bestehen bereits Versiegelungen durch Gebäude, Parkplätze und Wege • Die Pferdeweide im Süden des Änderungsbereichs weist eine lediglich geringe Überprägung auf, jedoch kommt es möglicherweise zu Nitratreinträge durch die Pferdehaltung <p>⇒ Die unversiegelten Böden sind von <u>allgemeiner Bedeutung</u> (WS 2).</p> <p>⇒ Die bereits versiegelten Böden sind von <u>geringer Bedeutung</u> (WS 1).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“</i> und zwei <i>Privaten Grünflächen (Pferdeweide)</i> kommt es voraussichtlich zu lediglich geringen zusätzlichen Versiegelungen der Bodenoberfläche • Ziel der Bauleitplanung ist eine Nutzungsänderung mit einer nur geringen zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche <p>⇒ Die nach wie vor unversiegelten Bodenbereiche sind von <u>allgemeiner Bedeutung</u> (WS 2).</p> <p>⇒ Die zukünftig versiegelten Bereiche sind von <u>geringer Bedeutung</u> (WS 1).</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von zwei <i>Privaten Grünflächen (Pferdeweide)</i> im Änderungsbereich in denen keine zusätzliche Errichtung hochbaulicher Anlagen zulässig sein wird • Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächen (GR) auf Ebene des Bebauungsplans auf ein naturverträgliches Maß <p>Kompensationsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die auf nachfolgender Planungsebene neu versiegelbare Bodenoberfläche muss im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen werden. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von voraussichtlich ca. 0,08 ha (s. Schutzgut Fläche). <p>Das Schutzgut wird zusammen mit dem Schutzgut <i>Fläche</i> ausgeglichen</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden • Die Versickerung wird durch bereits bestehende Bebauungen eingeschränkt • Der Änderungsbereich wird als grundwasserfern (GWS) mit einer Grundwasserneubildungsrate von 200 mm/a bis 300 mm/a eingestuft (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) <p>⇒ <u>Allgemeine Bedeutung</u> (WS 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferd“</i> und zwei <i>Privaten Grünflächen (Pferdeweide)</i> kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen der Bodenoberfläche • Der Wasserhaushalt wird aufgrund der Kleinräumigkeit der zusätzlich versiegelbaren Bodenoberfläche nicht in dem Maß beeinträchtigt, dass dies eine Kompensation notwendig . • Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der nicht versiegelten Flächen ist weiterhin möglich <p>⇒ Das Schutzgut <i>Wasser</i> behält seine <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2).</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von zwei <i>Privaten Grünflächen (Pferdeweide)</i>, auf deren Fläche Niederschlagswasser versickern kann • Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, sodass das Wasser im lokalen Kreislauf verbleibt <p>Kein Kompensationsbedarf</p>

Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Der Änderungsbereich liegt innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion (mittelfeuchtes Klima, im mittleren Bereich liegende Jahrestemperaturschwankungen, durchschnittliche Lufttemperatur (8,6°C), Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz) • Die ländliche Lage im norddeutschen Tiefland begünstigt einen schnellen Luftaustausch, sodass von einer weitestgehenden Luftschadstofffreiheit auszugehen ist • Die Gehölze inner- und außerhalb des Änderungsbereichs sorgen für eine hohe Luftqualität • Geringe Vorbelastung durch den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden schwach befahrenen Weg Am Thiergarten • Geruchsemissionen durch innerhalb des Änderungsbereichs stattfindende Pferdehaltung <p>⇒ <u>Allgemeine Bedeutung</u> (WS 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der klimatischen Situation • Regelmäßige Kfz-Verkehre auf dem Weg Am Thiergarten, welche jedoch weiterhin auf einem geringen Niveau verbleiben <p>⇒ Das Schutzgut <i>Klima / Luft</i> besitzt weiterhin eine <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2).</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung einer <i>Privaten Grünfläche (Pferdeweide)</i> im Norden und Süden des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, wodurch u. a. eine großflächige Flächenversiegelung vermieden wird • Erhalt von Gehölzen und Vegetationsstrukturen auf Ebene des Bebauungsplanes, wodurch ihre ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima und die Luftreinheit erhalten bleibt <p>Kein Kompensationsbedarf</p>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Das Landschaftsbild wird durch Gehölzbestände und die im Änderungsbereich vorhandene Pferdehaltung geprägt • Der Änderungsbereich weist neben der tradierten Bebauung (Gastwirtschaft, Ferienwohnen) eine landwirtschaftliche Nutzung (Pferdehaltung) auf und fügt sich gut in das bestehende Landschaftsbild ein • Zur Bewertung des Landschaftsbilds werden folgende Kriterien herangezogenen: <i>Natürlichkeit, Vielfalt, Historische Kontinuität</i> und <i>Freiheit von Beeinträchtigungen</i> • <i>Natürlichkeit:</i> Im Änderungsbereich können sich im Bereich der vorhandenen Gehölze natürlichen Lebensgemeinschaften dauerhaft etablieren • <i>Vielfalt:</i> Der Änderungsbereich ist strukturreich, jedoch deutlich anthropogen geprägt. Das Vorkommen allgemein seltener oder einer Fülle von Arten lässt sich nicht erwarten • <i>Historische Kontinuität:</i> In der Preussischen Landesaufnahme (1899) wird der Änderungsbereich als teilweise mit Wald bestanden und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt • <i>Freiheit von Beeinträchtigungen:</i> Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine störenden Beeinträchtigungen (Windenergieanlagen, Strommasten, überdimensional hohe Gebäude). Der Weg Am Thiergarten wird lediglich durch Anlieger*innen und Spaziergänger*innen genutzt <p>⇒ Die <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2) des Landschaftsbildes bleibt bestehen</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Landschaftsbild wird durch die Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt • Im Norden und Süden des Änderungsbereichs wird eine <i>Private Grünfläche (Pferdeweide)</i> dargestellt, wodurch auch die landschaftsbildtypische Pferdehaltung weiterhin innerhalb des Änderungsbereichs stattfinden kann <p>⇒ Die <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2) des Landschaftsbildes bleibt bestehen</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung einer <i>Privaten Grünfläche (Pferdeweide)</i> im Norden und Süden des Änderungsbereichs, wodurch auch zukünftig eine Pferdehaltung innerhalb des Änderungsbereichs stattfinden kann • Inanspruchnahme bereits bebauter / versiegelter Flächen • Festsetzung von Einzelgehölzen zum Erhalt auf Ebene des Bebauungsplans • Festsetzung von <i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf Ebene des Bebauungsplans <p>Kein Kompensationsbedarf</p>

	⇒ Zusammenfassend besteht eine <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2).		
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Die <i>Biologische Vielfalt</i> ist im Änderungsbereich vergleichsweise hoch. Neben gehölzdominierten Biotoptypen sind im Änderungsbereich Grünlandbiotope und versiegelte bzw. stark anthropogen geprägte Bereiche vorhanden Es sind für Vögel geeignete Brutbeiche und für Fledermäuse nutzbare Vegetationsstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden Bereits bebaute oder sonstig versiegelte Flächen weisen eine geringe biologische Vielfalt auf ⇒ Zusammenfassend besitzt das Schutzgut eine <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2).	<ul style="list-style-type: none"> Die biologische Vielfalt bleibt im Änderungsbereich durch den Verzicht auf eine bauliche Umgestaltung der Fläche erhalten ⇒ Die <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS 2) der <i>Biologischen Vielfalt</i> bleibt bestehen.	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Einzelgehölzen zum Erhalt auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzung von <i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf Ebene des Bebauungsplans Kein Kompensationsbedarf
Sonstige Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden Ohne Belang	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich sind auch zukünftig keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf
Schutzgebiete und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich ist Teil des Landschaftsschutzgebiets <i>Worpswede</i> Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Ortschaft Worpswede (1997) ⇒ Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine <u>allgemeine Bedeutung</u> (WS2) zu.	<ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich befindet sich zukünftig nur noch teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets <i>Worpswede</i> Die bereits bebauten Bereiche werden aus dem LSG entlassen um Konflikten zwischen wohnlicher Nutzung und den Schutzziele und -zwecken des LSG vorzubeugen (s. Anhang II) Die im Änderungsbereich entspr. der Baumschutzsatzung Worpswed geschützten Bäume bleiben erhalten. Dies geschieht durch Festsetzungen auf nachfolgender Planungsebene Keine erhebliche Beeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"> Zur Vermeidung von Konflikten zwischen wohnlicher Nutzung und Schutzziele und -zwecken des LSG „Worpswede“ (LSG OHZ 013) werden die bereits bebauten Bereiche aus dem LSG entlassen (s. Anhang II). Eine gesonderte Kompensation für diesen Vorgang ist nicht erforderlich Kein Kompensationsbedarf
Wechselbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> Es bestehen keine Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen Ohne Belang	<ul style="list-style-type: none"> Zukünftig ist das Auftreten von Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, sehr unwahrscheinlich Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden 24. Änderung des Flächennutzungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* in geringem Maße hervorgehoben werden könnten. Der für die Beeinträchtigung der beiden Schutzgüter erforderliche Kompensationsbedarf wird auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“) detailliert dargestellt, wobei dort auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen konkret zu benennen sind.

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Neben der vorstehenden Umweltprüfung entsprechend dem BauGB bedarf es im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans auch einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die innerhalb der im Bereich der 24. Flächennutzungsplanänderung vorhandenen Gehölzbestände und Grünlandflächen kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hierzu erfolgt eine Potentialabschätzung für die im Änderungsbereich zu erwartenden Arten.

Aus den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ergibt sich, dass die im Rahmen eines Bauvorhabens zu beseitigenden Gehölze nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September gefällt bzw. gerodet werden dürfen, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Ein entsprechender Hinweis befindet sich vorsorglich in der Planzeichnung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans. Sollte die Baufeldräumung innerhalb dieses Zeitraums nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fäll- bzw. Rodungsarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Gehölzbeseitigungen sind jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der 24. Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.

Bei den Eingriffen, die im Rahmen der Umsetzung einer Bauleitplanung erfolgen, handelt es sich nach § 44 Abs. 5 BNatSchG um „nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft.“ Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot sowie dem Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im vorliegenden Fall somit lediglich die Arten relevant, die in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie aufgeführt sind sowie europäische Vogelarten (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot liegt dabei nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die 24. Änderung des Flächennutzungsplans keine Beseitigung von Gehölzen, Grünlandbereichen oder anderer für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nutzbaren Strukturen vorsieht, sind keine Beeinträchtigungen absehbar.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden durch die vorliegende Bauleitplanung daher nicht ausgelöst. Die innerhalb des Änderungsbereichs bestehenden Biotoptypen bleiben erhalten. Durch die Umnutzung der bereits stark anthropogen geprägten Flächen werden zudem keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Schall-, Geruchs-, Licht- oder Schadgasemissionen auftreten.

Avifauna

Der im Westen des Änderungsbereichs vorhandene Baumbestand weist, inklusive der Einzelbäume, für Vögel geeignete Nist- und Bruthöhlen auf. Das Nahrungsangebot ist durch den Baumbestand und seinen Unterwuchs sowie die angrenzenden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Bereiche reichhaltig.

Durch den gut entwickelten Wald westlich des Änderungsbereichs ist v. a. mit dem Auftreten von Waldvögeln (z. B. Buntspecht - *Dendrocopos major* und Eichelhäher - *Garrulus glandarius*) zu rechnen. Kulturfolger (z. B. Rotkehlchen - *Erithacus rubecula*, Rauchschwalbe - *Hirundo rustica* und Haussperling - *Passer domesticus*) sind hauptsächlich in der Nähe bereits bebauter Bereiche zu erwarten.

Aufgrund teils extensiver Pflege der Gartenbereiche im Osten des Änderungsbereichs finden dort Wiesenbrüter (z. B. Wiesenpieper - *Anthus pratensis*) ein geeignetes Habitat. Die Grünlandfläche im Süden des Änderungsbereichs stellt ebenfalls einen für Wiesenbrüter geeigneten Lebensraum bereit.

Insgesamt ist der Änderungsbereich, auch aufgrund seiner geringen Distanz zu dichter besiedelten Bereichen Worpstedes, als ein für siedungsaffine Vögel attraktiver Lebensraum zu bewerten.

Fledermäuse

Im Änderungsbereich sind mit dem alten Baumbestand geeignete Lebensräume für Fledermäuse vorhanden. Aufgrund der Nähe zu dem Wohngebäude bzw. den Ferienwohnungen, ist vor allem mit dem Auftreten störungstoleranter Arten des Siedlungsbereich zu rechnen, jedoch beschränkt sich das potentiell vorkommende Artspektrum nicht auf diese.

Baumhöhlen und Astgabelungen können als Tagesquartiere, Wochenstuben oder auch Überwinterungsquartier genutzt werden. Lineare Gehölzstrukturen dienen dagegen als Leitlinien für Jagdflüge.

Vegetation

Der Baumbestand westlich des Änderungsbereichs beinhaltet eine entspr. § 1 BArtSchV i.V.m. Anlage 1 BArtSchV geschützte Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Da sich dieser Bestand außerhalb des Änderungsbereichs befindet, ist er nicht unmittelbar durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen.

Fazit

Dem Besonderen Artenschutz kommt innerhalb des Änderungsbereichs eine Bedeutung zu. Durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans soll allerdings lediglich eine Nutzungsänderung von Ferienwohnen hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Bauliche Erweiterungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 96) voraussichtlich nur in einem sehr moderaten Umfang zugelassen. Damit können die vorhandenen Biotope weitestgehend erhalten bleiben und ihre ökologische Funktion auch weiterhin wahrnehmen. Auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 96) wird es möglicherweise zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* kommen, welche jedoch aufgrund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf die Populationsgröße im Änderungsbereich vorkommender Tierarten haben wird.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine nicht durchgeführte Planung hätte das Weiterbestehen der aktuellen Nutzung des Änderungsbereichs zur Folge. Diese Nutzung bestünde aus einer Wohnnutzung und überwiegendem Ferienwohnen. Zudem würde die Pferdehaltung in ihrem Umfang beibehalten werden.

Der Verzicht auf die Planung hätte weder positive noch negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da die Gebäude und ihre Nutzungsarten bestehen bleiben würden.

Der Waldbestand westlich des Änderungsbereichs unterläge ebenfalls keinen relevanten Veränderungen und könnte sich auch bei Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung naturnah entwickeln.

10.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch eine andere Nutzungsart in Frage.

Ein Verzicht auf die Planung würde die Weiterführung des Ferienwohnens zur Folge haben, ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre aufgrund der zusammenhängenden baulichen Strukturen und der ineinander übergreifenden Biotoptypen nicht zielführend.

Andere Nutzungen kommen insbesondere aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung, aber auch der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht in Frage.

Die Schaffung neuer Wohnungen an einem anderen Standort ginge mit Eingriffen von Natur und Umwelt einher. Dies wird durch die Nutzung der am Standort bereits bestehenden Gebäude und Anlagen vermieden.

10.5 Zusätzliche Angaben

10.5.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, O., 2020) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im September 2020 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) zurückgegriffen.

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

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

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

10.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

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

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

10.6 Zusammenfassung

Die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Worpswede soll die Umwidmung des Vorhabenstandorts von Ferienwohnen hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung ermöglichen.

Hierfür wird der Änderungsbereich zukünftig auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,39 ha als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Wohnen mit Pferd*“ und auf ca. 0,56 ha als *Private Grünfläche (Pferdeweide)* dargestellt.

Es ist lediglich eine Umnutzung der innerhalb des Änderungsbereichs bereits vorhandenen Gebäude vorgesehen, wobei Erweiterungen nur in einem moderaten Umfang zugelassen werden, sodass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorkommenden Biotoptypen besitzt. Auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“) ist jedoch eine kleinräumige Neuversiegelung (voraussichtlich ca. 0,15 ha) bisher unversiegelter Bereiche erwartbar, sodass dadurch die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* beeinträchtigt werden könnten. Durch die zulässige Neuversiegelung auf Ebene des Bebauungsplans sollen bereits bestehende Versiegelungen zum Zweck der Pferdehaltung bauleitplanerisch gesichert werden. Die Zulässigkeit planungsrechtlich neuer Versiegelungen wird keine Auswirkungen auf die Populationsgrößen der im Änderungsbereich vorkommenden Tierarten hervorrufen.

Im Süden des Änderungsbereichs wird eine *Private Grünfläche (Pferdeweide)* dargestellt, wodurch auch zukünftig die das Landschaftsbild prägende Pferdehaltung erhalten bleiben kann.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung innerhalb des Änderungsbereichs erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* zur Folge hat. Die ermöglichten Neuversiegelungen finden in einem äußerst geringen Umfang statt. Der Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* wird auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und beträgt voraussichtlich ca. 0,08 ha.

Um den Baumbestand entlang der Gebäude und somit auch das Erscheinungsbild des Änderungsbereichs langfristig zu erhalten, werden auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 96 „Am Thiergarten“ verbindliche Festsetzungen getroffen.

Der westlich und nördlich des Änderungsbereichs befindliche Wald wird nicht beeinträchtigt und unterliegt als Wald weiterhin dem Schutz des NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung).

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen wohnlicher Nutzung mit den Schutzziele und -zwecken des Landschaftsschutzgebiets „Worpswede“ (LSG OHZ 013), werden bereits bebaute Teilbereiche des Änderungsbereichs der Bauleitplanung aus dem LSG entlassen (s. Anhang II).

10.7 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Garve, E. (2004). *Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen*. Hannover: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 31. März 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osterholz. (2000). *Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz*. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 02. März 2021
- Norddeutsches Klimabüro. (2021). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. März 2021 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.
- von Drachenfels, O. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Worpswede ausgearbeitet:

Bremen, den 09.11.2021 / 26.09.2023/ 10.04.2025

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 30.01.2024 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2023 bis 07.02.2024.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister

Anhang I: Biotypenkartierung (Instara GmbH, 01.10.2020 / 26.09.2023)

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