

Landkreis Osterholz
Herrn Landrat Bernd Lütjen
Osterholzer Str. 23
27711 Osterholz-Scharmbeck

Der Bürgermeister

Rathaus
Bauernreihe 1
27726 Worpswede

Telefon: 04792 / 312-0
Telefax: 04792 / 312-39
rathaus@gemeinde-worpswede.de
www.gemeinde-worpswede.de

Mein Zeichen 51.10.03- 2025/000003	Auskunft erteilt Josefine Heinemann	E-Mail Jo.Heinemann@gemeinde-worpswede.de
---	---	---

Telefon
+49 4792-312-22

Worpswede, den 28.02.2025

24. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“

hier: Antrag auf teilweise Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 „Worpswede“

Sehr geehrter Herr Landrat Lütjen,
sehr geehrte Damen und Herren,

dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede werden am 07. Mai 2025 die Entwurfsunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Unterlagen zur Beantragung der teilweisen Entlassung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 „Worpswede“ beim Landkreis Osterholz vorgelegt. Dort soll aller Voraussicht nach der Auslegungsbeschluss der Bauleitplanung gefasst und der Antrag auf teilweise Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beschlossen werden. Sie erhalten das vorliegende Schreiben vorab, um die Bearbeitungsprozesse zu vereinfachen. Der Richtigkeit halber wird der vorliegende Antrag der Entwurfsfassung der Planunterlagen ebenfalls beiliegen und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss über die Entlassung betrifft einen Teilbereich des Plangebietes der vorliegenden Bauleitplanung. Dieser umfasst das Flurstück 7/3, Flur 18, Gemarkung Worpswede mit einer Fläche von etwa 3.823 m² (siehe Anlage). Es befindet sich zwischen dem Karl-Arste-Weg und der Straße Am Thiergarten im Süden Worpswedens.

Die Aufstellung der Bauleitpläne wurde erforderlich, da der bauliche Bestand im Plangebiet umgenutzt werden soll. Bisher wurden die Bestandsgebäude zum einen als Wohngebäude für die Eigentümer und zum anderen als Ferienwohnungen genutzt. Die Ferienwohnungen sollen nun in Mietwohnungen umgewandelt werden.

-Seite 1 von 2-

Öffnungszeiten: Mo. bis Fr. von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr • Do. von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr • sowie nach Vereinbarung
Sprechstunde des Bürgermeisters: Jeden letzten Donnerstag im Monat von 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Sparkasse Rotenburg Osterholz
IBAN: DE49 2415 1235 0018 3008 14
BIC: BRLADE21ROB

Volksbank Worpswede eG
IBAN: DE17 2916 6568 0005 0970 00
BIC: GENODEF1WOP

Postbank Hamburg
IBAN: DE31 2001 0020 0275 9922 08
BIC: PBNKDEFF

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch den Landkreis Osterholz der Hinweis vorgebracht, dass es einer Vorabstimmung bedürfe, ob das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ (LSG OHZ 013) herauszunehmen ist. Am 09.12.2024 fand im Rathaus der Gemeinde Worpswede eine Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Worpswede, dem Landkreis Osterholz und dem Planungsbüro Instara statt. Das Ergebnis ist, dass die bereits überbauten Bereiche aus dem LSG OHZ 013 herauszunehmen sind.

Durch die Herausnahme des betreffenden Teilbereichs des Flurstücks 7/3 aus dem LSG OHZ 013 sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzbarkeit der Naturgüter zu erkennen. Dies ergibt sich daraus, dass sich trotz der Bauleitplanung am baulichen Bestand im Plangebiet keine erheblichen Änderungen ergeben. Zudem handelt es sich um eine Bestandssituation, die vor Ausweisung des LSG in seinen Grundzügen bereits vorhanden war. Das Landschaftsbild bleibt somit in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bestehen. Sowohl über die Straße „Am Thiergarten“ als auch durch den Karl-Arste-Weg ist der nördlich des Plangebiets befindliche Niedersachsenstein auf dem Weyerberg erreichbar. Auswirkungen durch die Herausnahme des Teilbereichs des LSG auf dem Flurstück 7/3 für die Erreichbarkeit des Niedersachsensteins und somit auf die Erholungswirkung auf Menschen, bestehen nicht.

Der Charakter des LSG OHZ 013 wird durch die Herausnahme des Teilbereichs nicht verändert. Die Herausnahme des Teilbereichs aus dem LSG widerläuft dessen Schutzzweck nicht, da keine Errichtung oder erhebliche Umgestaltung bestehender Gebäude und Nebenanlagen ermöglicht wird. Der Bebauungsplan Nr. 96 schränkt zudem die Möglichkeit eventueller Umgestaltungen, u. a. durch die Festsetzung von Baufenstern, Höhenbeschränkungen, maximal zulässigen Grundflächen, der Festsetzung von Bäumen zum Erhalt etc., sehr stark ein.

In dem Bereich, der aus dem LSG OHZ 013 herausgelöst werden soll, setzt der Bebauungsplan Nr. 96 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferd“ fest. Dadurch bleibt die tradierte Pferdehaltung erhalten, die der Erscheinung des Landschaftsbilds zuträglich ist.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist absehbar, dass für die Bauleitplanung eine Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung zur vorliegenden Bauleitplanung durch den Landkreis Osterholz nicht möglich sein wird. Aus diesem Grund wird hiermit ein Antrag auf Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes beim Landkreis Osterholz gestellt.

Die Gemeinde Worpswede appelliert aus den vorstehend angeführten Gründen an den Landkreis Osterholz durch entsprechenden Beschluss im Kreis Ausschuss zu ermöglichen, dass ein Teilbereich des Flurstücks 7/3, Flur 18, Gemarkung Worpswede aus dem Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ (OHZ 013) entlassen wird. Der aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassene Teilbereich des Flurstücks 7/3 wird in der beigefügten Anlage dargestellt.

Eine hinreichende Kompensation, der durch die Bauleitplanungen theoretisch ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen



- Schwenke -

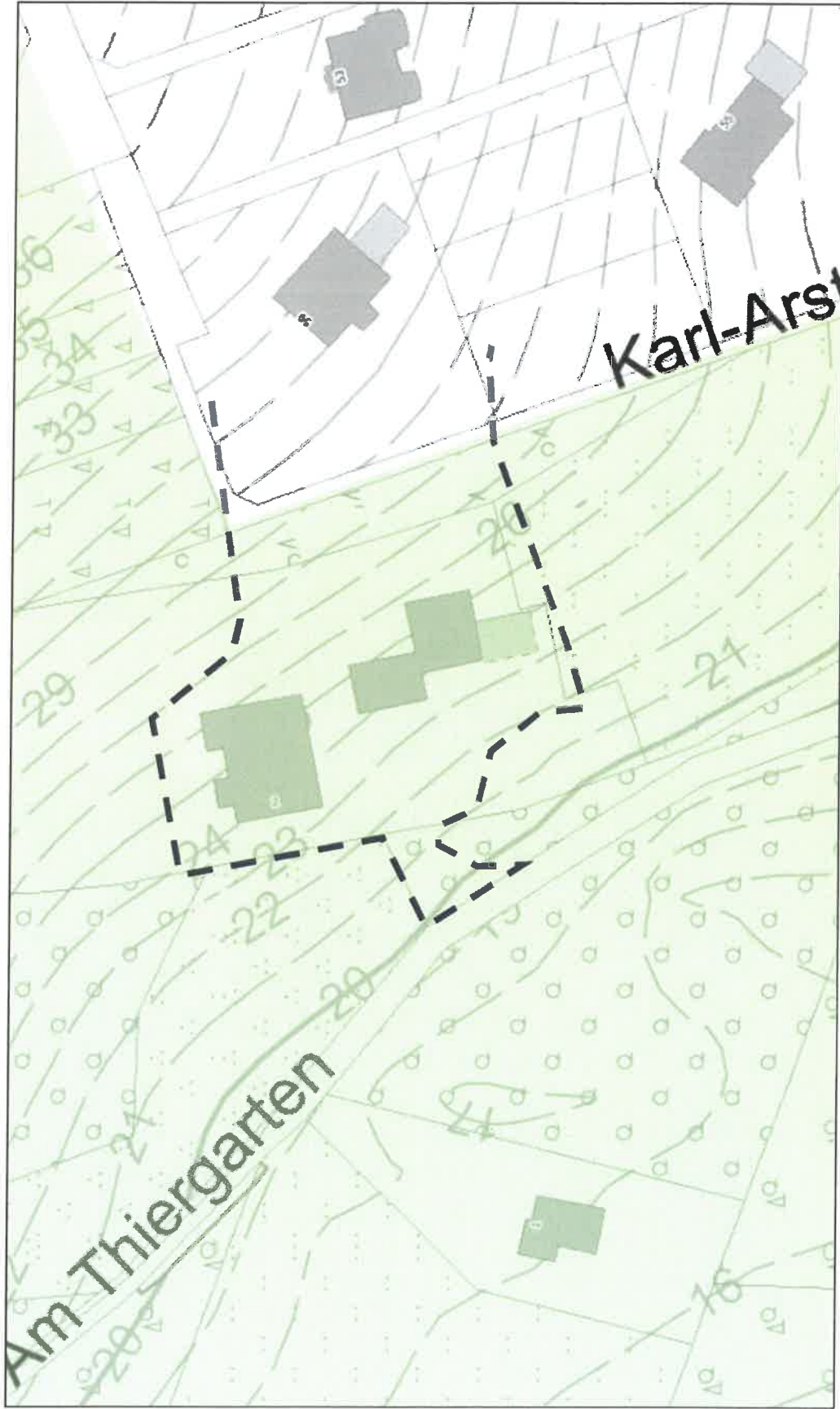
-Seite 2 von 2 -

Öffnungszeiten: Mo. bis Fr. von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr • Do. von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr • sowie nach Vereinbarung
Sprechstunde des Bürgermeisters: Jeden letzten Donnerstag im Monat von 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Sparkasse Rotenburg Osterholz
IBAN: DE49 2415 1235 0018 3008 14
BIC: BRLADE21ROB

Volksbank Worpswede eG
IBAN: DE17 2916 6568 0005 0970 00
BIC: GENODEF1WOP

Postbank Hamburg
IBAN: DE31 2001 0020 0275 9922 08
BIC: PBNKDEFF



Anlage zum Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet OHZ, Nr. 13 „Worpswede“ im Zusammenhang mit der 24. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“. Der Bereich der Entlassung ist schwarz gestrichelt dargestellt, die Lage des Landschaftsschutzgebietes „Worpswede“ ist grün gekennzeichnet. Quelle: LGLN, 2025.