



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Adolphsdorfer Straße“, 3. Änderung
(Grundstück Adolphsdorfer Straße 96)
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
6.	INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG	9
7.	BELANGE	10

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 08.08.2024 die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ mit einer Größe von ca. 0,75 ha befindet sich in etwa 3,5 km Entfernung nördlich des Hauptortes Grasberg.

Die räumliche Lage und die genaue Abgrenzung sind den beiden nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

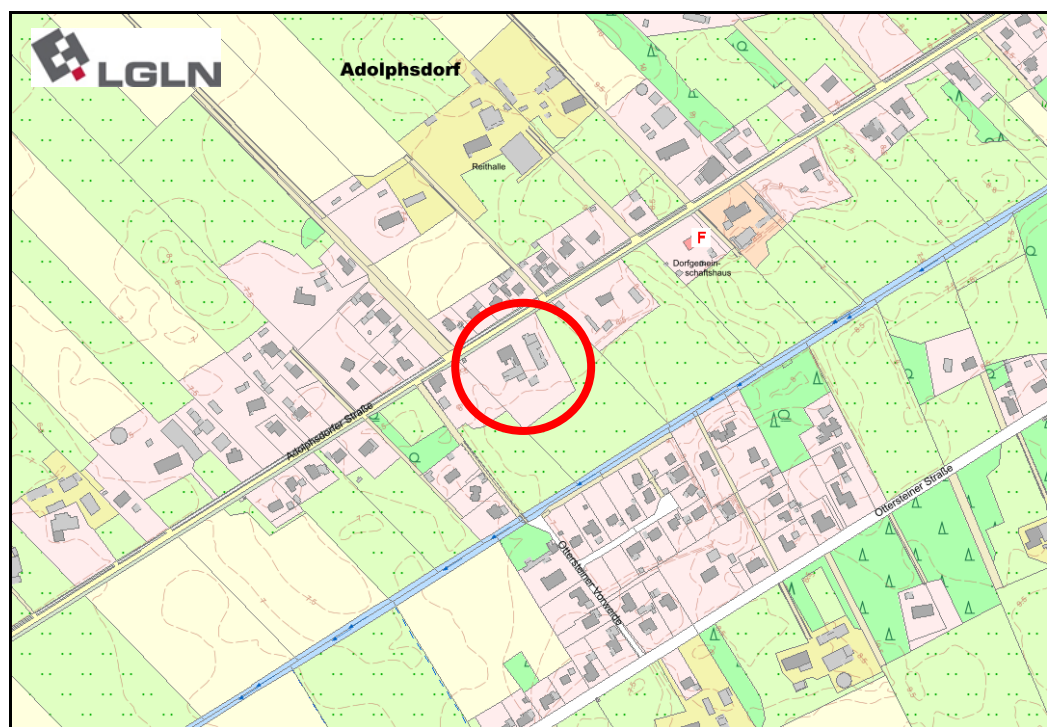


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

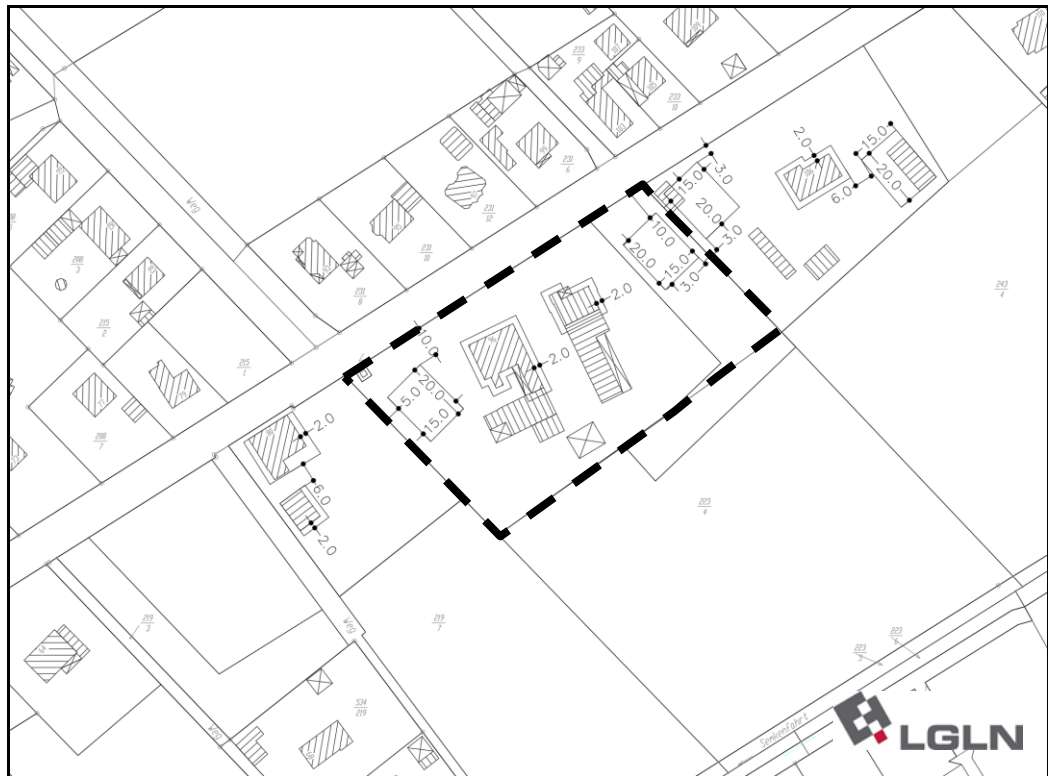


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Obwohl es sich bei Außenbereichssatzungen um keinen Bauleitplan¹ handelt, werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und die Ortschaft Adolphsdorf, die dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP), in seiner aktuellen Fassung 2022, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** wird die Gemeinde Grasberg der Metropolregion Bremen-Oldenburg zugeordnet. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*

¹ Entsprechend dem Ersten Teil des Baugesetzbuches (BauGB) „Bauleitplanung“ sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Außenbereichssatzungen sind demgegenüber im Dritten Teil des BauGB „Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung“ aufgeführt.

- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend 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 berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Mit Wirkung vom 27.10.2011 ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz in Kraft getreten. Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 „Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden. Alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen sollen dies berücksichtigen.“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichen Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend 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 berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden [...].“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

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.

[...] die kulturhistorisch bedeutsamen Findorffsiedlungen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Kulturhistorisch bedeutsame Anlagen außerhalb geschlossener Siedlungen mit prägendem Charakter für die Landschaft und erhaltenswertem Erscheinungsbild sollen als Zeugnis der historischen Kulturlandschaft erhalten werden.“

3.5.2 Weitere für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolle Landschaftsteile

3.5.2 03 *„In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

3.7.1 Landwirtschaft

3.7.1 04 *„Bereiche,*

- *die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,*
- *in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,*
- *in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder*
- *in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,*

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“

3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.9 01 *„Die Voraussetzungen für eine landschaftsgebundene Erholung in Natur und Landschaft, d.h. sowohl die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Ruhe und Luftreinheit der Erholungslandschaft als auch deren Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, sollen gesichert und erforderlichenfalls verbessert werden.“*

3.9 04 *„Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen sollen bedarfsgerecht und so erfolgen, dass weder Vielfalt, Eigenart und Schönheit und Ruhe der Erholungslandschaft noch besondere Werte des Naturhaushaltes beeinträchtigt werden.“*

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

Der zeichnerische Teil des Regionalen Raumordnungsprogrammes sieht für das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ folgende Darstellungen vor:

Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ liegt in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*, einem *Vorbehaltsgebiet Erholung* sowie einem *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*.

Durch Bestandssicherung und die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken und für kleinere Gewerbebetriebe soll die noch typische Siedlungsstruktur erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ wurde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die vorstehend aufgeführten Ziele und Grundsätze sowie die zeichnerischen Darstellungen treffen auch auf den Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ zu.

Durch die vorliegende 3. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Verschiebung eines bereits vorhandenen Baufensters auf den Bereich eines vorhandenen Nebengebäude beinhaltet, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind daher auch zukünftig keine wesentlichen Änderungen des Ortsbildes und damit auch der Erholungsfunktion und des Landschaftserlebens zu erwarten. Auch die für Findorffsiedlungen typische enge Verzahnung der Hofstellen mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die prägend für die Kulturlandschaft sind, bleibt erhalten.

Im Übrigen ändert die vorliegende 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ nichts an der bauplanungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereichslage gemäß § 35 Baugesetzbuch, so dass jedes zukünftige Bauvorhaben, wie bisher, als Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde geprüft wird.

Die vorliegende 3. Änderung der Satzung berücksichtigt ebenfalls die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg werden der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die angrenzenden Bereiche als *Wohnbaufläche* und im südlichen Bereich ein Teil als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Adolphsdorfer Straße selbst ist als *überörtlicher Verkehrsweg* gekennzeichnet, siehe nachfolgende Abbildung.

Die Außenbereichssatzung sowie die vorliegende Änderung stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

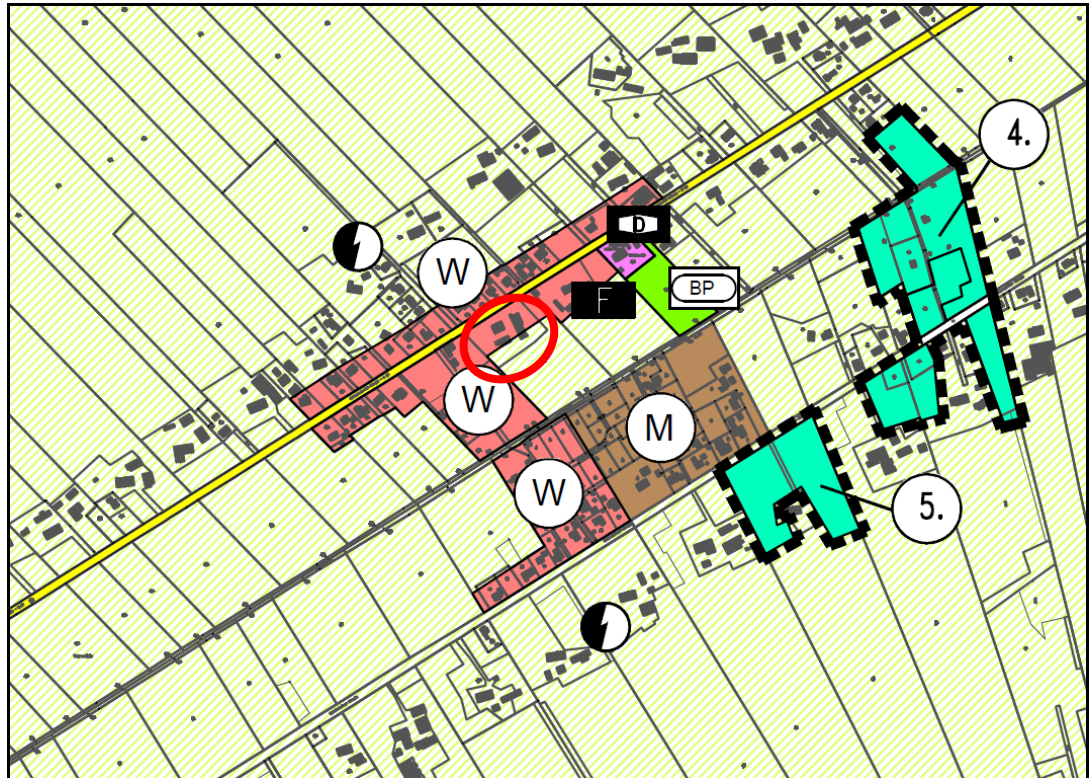


Abb. 3: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist markiert)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

In der Umgebung des Änderungsbereichs sind keine Bebauungspläne vorhanden.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Adolpfsdorf liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorffsiedlungen geprägt ist. Geplant war die Siedlung Adolpfsdorf bereits 1780, sie wurde jedoch erst 1800 gegründet. Auch wenn Adolpfsdorf damit erst nach dem Tod des Moorkolonisators Findorff gegründet wurde, wurde die Ortschaft nach dem typischen Siedlungsmuster Findorffs angelegt.

Die Adolpfsdorfer Straße weist den für die Findorff-Dörfer typischen weitgehend geradlinigen Straßenverlauf auf. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich typischerweise überwiegend auf einer Seite der Erschließungsstraße, in diesem Fall sowohl auf der nördlichen, als auch der südlichen.

Die Gebäudestruktur der typischen Findorffsiedlungen ist in Adolpfsdorf nicht zu sehr mit modernen Wohnbauten überprägt.

Der Satzungsbereich ist gänzlich von flachem Gelände, das als Grün- und Ackerland genutzt wird, umgeben. Als prägende Grünstrukturen sind jedoch die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Adolpfsdorfer Straße sowie die überwiegend im Satzungsbereich der Ursprungssatzung, auf den Grundstücken, vorhandenen Hofgehölze zu bezeichnen. Weitere lineare Gehölzbestände sind entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb gab es in Adolpfsdorf zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung an den Baustandorten Nr. 15, 41, 149, 211, 225, 231 und 235. Zwei Nebenerwerbsbetriebe befinden sich an den Baustandorten Nr. 23 und 49. Damit liegt keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung vor.

In den Bereichen der vorliegenden 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Bebauung im Plangebiet der 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung, welche auf die Entstehungsgeschichte Adolphsdorfs als Moorkolonie hinweisen. Zudem kamen in den letzten Jahrzehnten neuzeitliche Wohngebäude und kleinere Baugrundstücke ergänzend dem historische Siedlungsgefüge hinzu. Insbesondere auf den ursprünglichen Hofstellen innerhalb des Plangebietes sind diese Strukturen noch gut erkennbar.

Aktueller Planungsanlass ist das Bestreben des Eigentümers im hinteren Bereich der östlichen Nebenanlage 2 neue Wohnungen zu errichten. Aus diesem Grund soll nunmehr eine Umnutzung des hinteren Bereichs der Nebenanlage in Wohnraum erfolgen. Das ist planerisch insofern zu begrüßen, als dass die tradierte Hofstellenstruktur damit erhalten werden kann. Des Weiteren können im vorhandenen Wohnhaus aufgrund der bereits vorhandenen Ausnutzung keine weiteren Wohnungen eingebaut werden. Ziel ist es somit „eigenständigen“ Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Struktur der Hofstelle zu erhalten. Daher kommt vorliegend die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der vorhandenen Scheune auf der Hofstelle in Betracht, wie es bereits mehrfach an anderer Stelle bei Aufstellung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ geschehen ist. Im Gegenzug soll das östlichste Baufenster zurückgenommen werden.

Mit der im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eben diesen Nebengebäudeteil wird dem Planungsziel der Außenbereichssatzung in besonderem Maße entsprochen. Dies begründet sich insbesondere durch die Ausnutzung eines bestehenden und tradierten Nebengebäudes, so dass die Hofstelle in ihrer baulichen Struktur weiterhin erhalten bleibt.

Ziel der Planung ist somit die Grundzüge der Planung nur kleinteilig zu ändern, um somit eine Bebauung den Ansprüchen der Bewohnern entsprechend zu ermöglichen und gleichzeitig die tradierte Siedlungsstruktur zu erhalten bzw. im Rahmen dessen weiterzuentwickeln.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegende 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ die Erweiterung des bestehenden Baufensters auf den südlichen Teil eines bereits vorhandenen Nebengebäudes. Im Gegenzug wird die überbaubare Grundstücksfläche im Osten des Änderungsbereiches gestrichen.

Sämtliche übrige Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ bleiben unverändert bestehen.

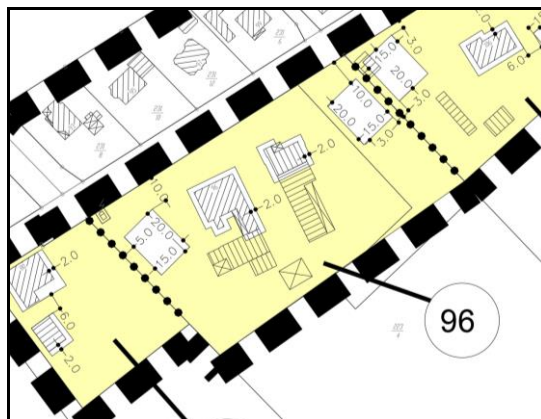


Abb. 4: Bisherige Festsetzungen Baustandort 96

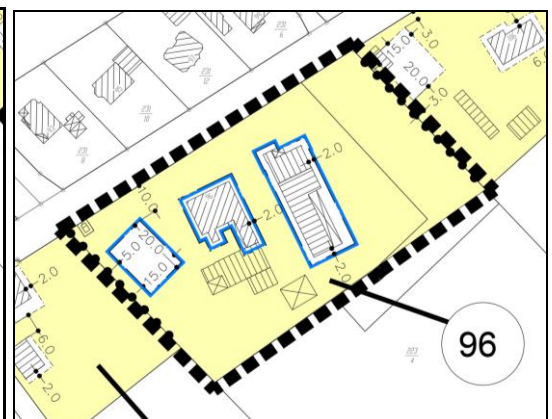


Abb. 5: Neue Festsetzungen Baustandort 96

7. BELANGE

Die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ führt langfristig zu einer Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich. Dies ist jedoch ausdrücklich mit dem Planungsziel, die typischen Findorffsche Siedlungsstruktur zu erhalten, vereinbar. Die nunmehr auf dem Baustandort ermöglichte Wohnnutzungsdichte ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ an anderer Stelle mit vergleichbarem Bestand bereits zulässig, so dass städtebauliche Belange nicht negativ berührt werden. Im Übrigen sind, da die vorliegende 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ lediglich ein vorhandenes Baufenster erweitert, in dem bereits Gebäudebestand vorhanden ist, und ein zusätzliches Baufenster streicht keine weiteren städtebaulichen Belange von der vorliegenden Planung betroffen, die über diejenigen der Ursprungsplanung hinausgehen.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 19.07.2024 / 04.11.2024

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

gez. B. Lichtblau

Grasberg, den 10.12.2024

L.S.

gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)