



**Begründung zur
Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“,
1. Änderung
(Grundstück Eickedorfer Straße 7, Pingel)
Gemeinde Grasberg
- Abschrift -**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	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.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ mit einer Größe von ca. 13.500 m² befindet sich in etwa 2,2 km Entfernung Luftlinie östlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Eickedorfer Straße Nr. 7 (Baustandort Nr. 6), welches nördlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ gelegen ist.

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

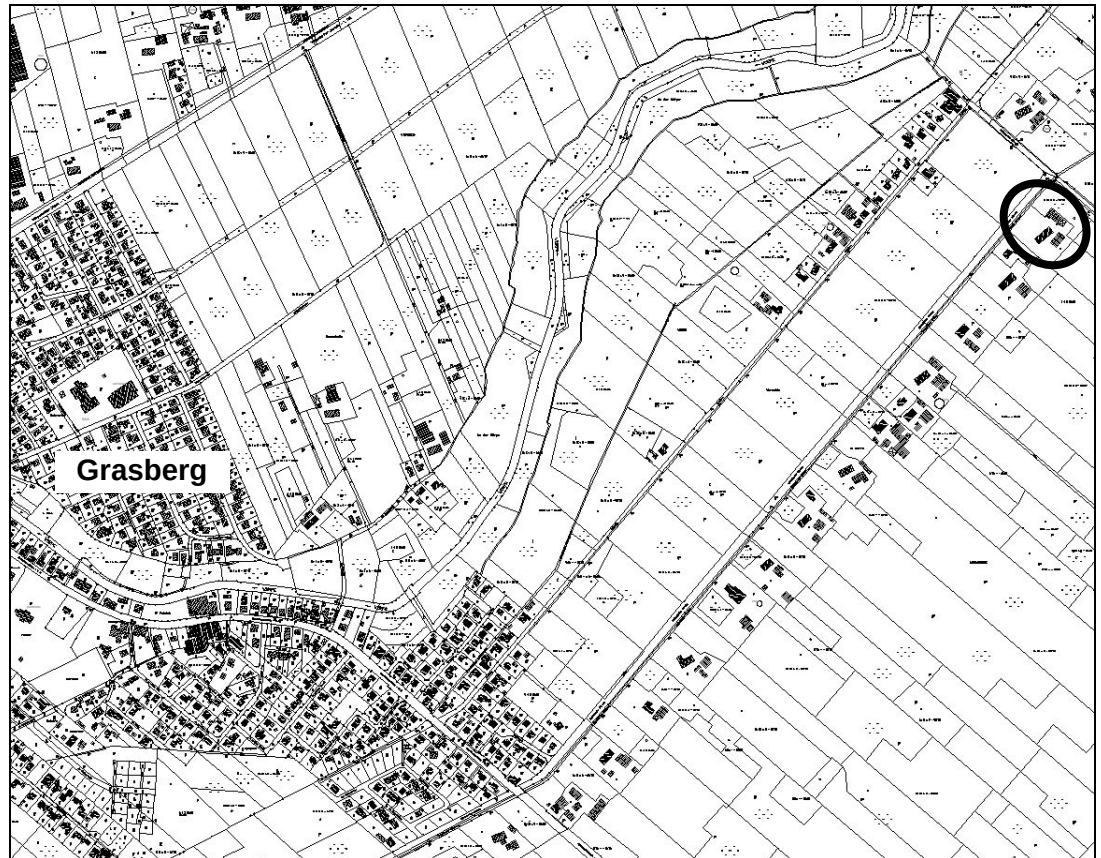


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

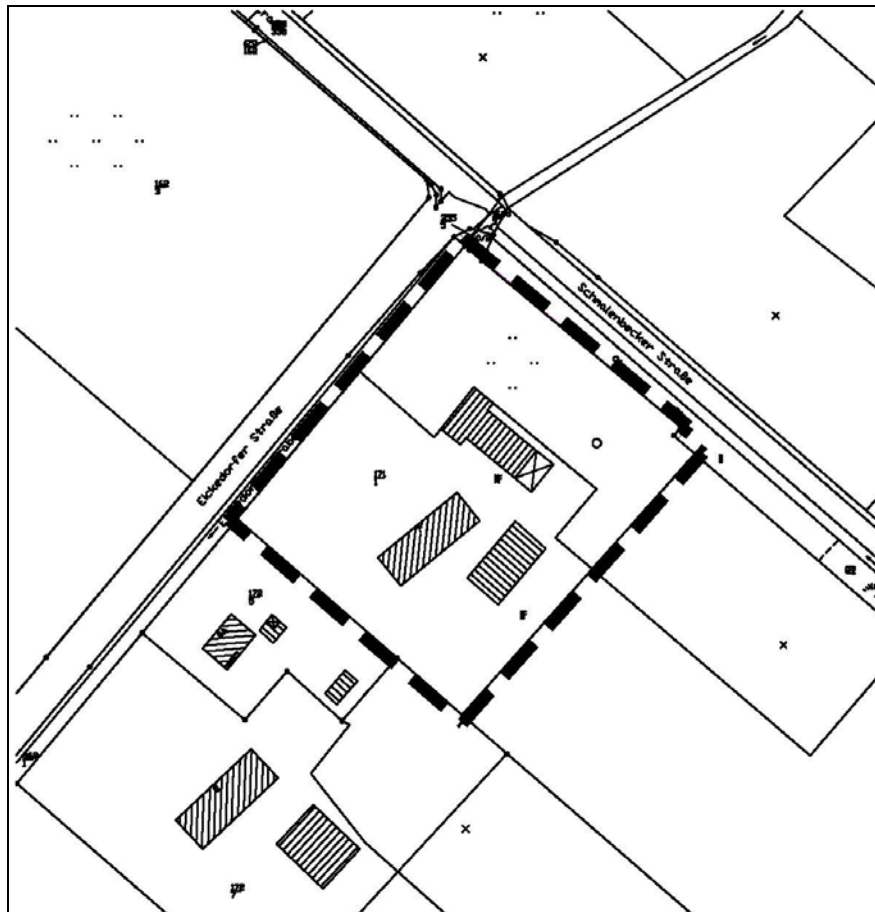


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

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 Eickedorf, die dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008** entfällt die bisherige Zuordnung der Gemeinde Grasberg zum Ordnungsraum Bremen zu Gunsten der Beteiligung an der Metropolregion Bremen-Oldenburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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“ geregelt.

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,
- 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 31.08.1996 war das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde ein neues RROP aufgestellt, welches am 27.10.2011 rechtskräftig geworden ist.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben:

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 raumbedeutsamen 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 raumbedeutsamen 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.“

3.9 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.“

3.9 11 „Die durch die Moorkultur geprägte Erholungslandschaft im östlichen Kreisgebiet mit dem Weyerberg in Worpswede als Mittelpunkt, soll zur Wahrung ihrer landschaftsbedingten Erholungseignung und insbesondere zur Sicherung ihrer besonderen natürlichen und kulturellen Vielfalt, Eigenart und Schönheit großräumig und einheitlich gesichert und entwickelt werden.“

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

Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

Grundsätze der Raumordnung

Die Eickendorfer Straße ist im RROP im Bereich der Außenbereichssatzung als Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren dargestellt. Darüber hinaus liegt der Bereich der Satzung 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 „Eickendorfer 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).

Durch die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Verschiebung eines Baufensters im Bereich des Baustandortes Nr. 6 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. Die vorstehend aufgeführten Ziele und Grundsätze sowie die zeichnerischen Darstellungen treffen auch auf den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ zu.

Im Übrigen ändert die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer 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 1. Änderung der Satzung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2

Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg werden der überwiegende Teil des Plangebietes der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die an der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufende Schmalenbecker Straße ist auch als Wanderweg gekennzeichnet.

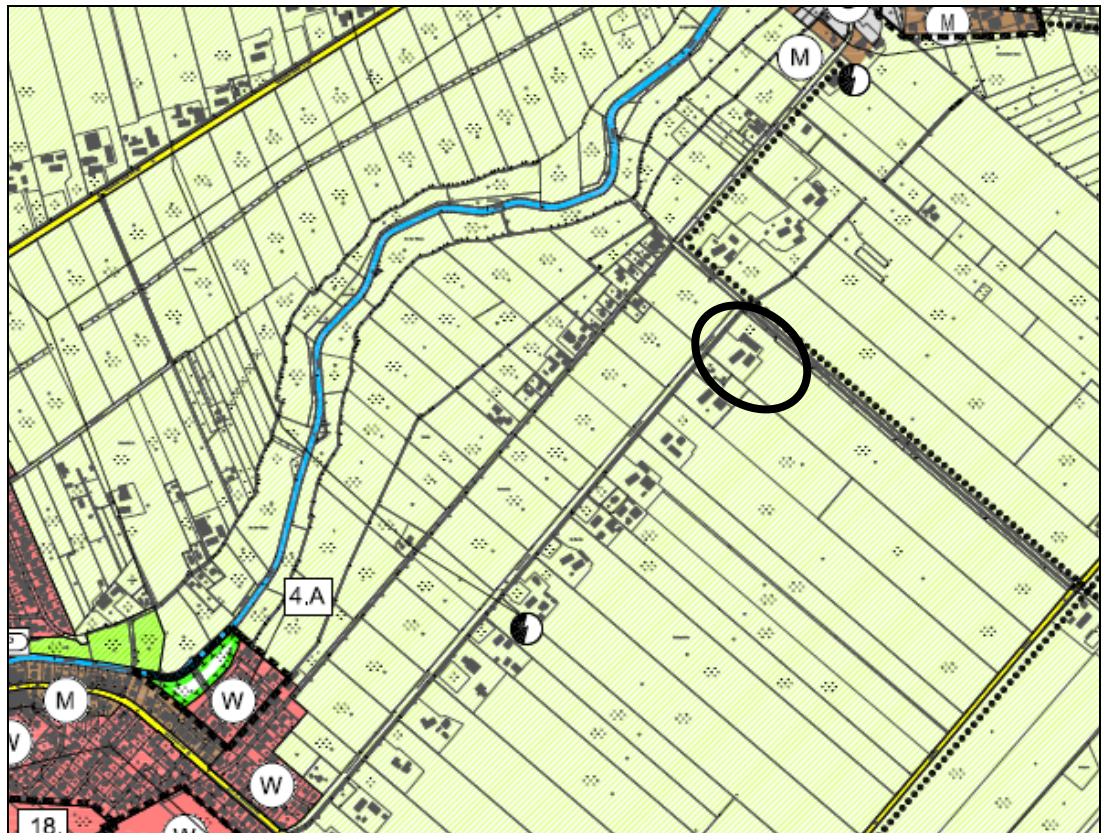


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ an. Auch im weiteren Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden.

Auswirkungen durch verbindliche Bauleitpläne auf die Außenbereichssatzung bzw. die vorliegende 1. Änderung ergeben sich somit nicht.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Eickedorf liegt ca. 2,2 km Luftlinie östlich des Hauptortes Grasberg an der Eickedorfer Straße.

Die Eickedorfer Straße weist überwiegend den für die Findorff-Dörfer typischen geradlinigen Straßenverlauf auf. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung knickt die Eickedorfer Straße nach Nordwesten ab, so dass die Baustandorte 1 bis 5 nördlich des Eickedorfer Schiffgrabens liegen und damit die typische Struktur unterbrechen. Dieser Straßenverlauf ist schon in Zeichnungen Findorffs erkennbar und ist der Orientierung am Verlauf der Wörpe geschuldet.

Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich überwiegend auf der südlichen Seite der Eickedorfer Straße und weisen größtenteils nur eine geringe Entfernung zur Straße auf. Nördlich dieser Hofstellen verläuft parallel zur Eickedorfer Straße der „Eickedorfer Schiffgraben“. Aufgrund seiner Funktion als früherer schiffbarer Kanal, der als Erschließungslinie und für den Warentransport genutzt wurde, besitzt dieser heute eine besondere kulturhistorische Bedeutung. Zwischen dem Schiffgraben und den einzelnen Hofstellen ist auf nahezu allen Baustandorten typischerweise eine Freifläche vorhanden, die als Weidefläche genutzt wurde und wird. Diese Bereiche wurden, wenn die Entfernung der Bebauung zur Straße es zuließ, bewusst nicht den einzelnen Baustandorten des Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zugeordnet, da diese Flächen weiterhin freizuhalten sind und eine Verfestigung der Bebauung in diesem Bereich die ursprüngliche, zu erhaltende Siedlungsstruktur auflösen würde.

Die Gebäudestruktur innerhalb des Satzungsgebietes stellt sich heterogen dar. So ist zwar insgesamt noch eine relativ große Anzahl der historischen Wohnwirtschaftsgebäude erhalten, doch weist ein Teil der Bausubstanz bereits Veränderungen durch neuzeitliche Elemente auf, die das Gesamterscheinungsbild stellenweise beeinträchtigen. Die Nebengebäude sind dagegen vielfach wenig verändert worden und nehmen häufig einen großen Teil der Baustandorte ein.

Die Eickedorfer Straße ist traditionell mit Moorklinkern gepflastert, wie es früher für die Straßen im Teufelsmoor üblich war. Derzeit wird eine Sanierung durchgeführt. Gesäumt wird diese gepflasterte Straße von einer Birkenreihe auf der westlichen Seite. Neben diesen straßenbegleitenden Birken bestehen prägende Grünstrukturen überwiegend mit den auf den Hofstellen vorhandenen Hofgehölzen sowie der zwischen der Eickedorfer Straße und den einzelnen Hofstellen vorhandenen Grenzbepflanzungen. Weitere Grenzbepflanzungen sind auch zwischen den Hofstellen zu verzeichnen. Der gesamte Bereich ist gänzlich von flachem Grün- und Ackerland umgeben. Diese Beschreibung trifft auch auf den hier gegenständlichen Bereich der 1. Änderung zu.

Prägende Landwirtschaftsbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ nicht vorhanden.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Bebauung im Plangebiet der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung. Am Baustandort 6 ist keine aktive Hofstelle mehr angesiedelt. Die vornehmlich durchgeführte Nutzung ist somit das Wohnen. Die vorhandenen großvolumigen landwirtschaftlichen Nebengebäude wurden aber teilweise an einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb aus der näheren Umgebung verpachtet und werden durch diesen genutzt. Neben der Unterbringung von Landmaschinen wird hier auch ein Biogas-Blockheizkraftwerk betrieben, welches eine Altenwohnanlage am nördlich gelegenen Kuhdamm (Senioren- und Pflegeeinrichtung „Haus Eichengrund“) mit regenerativer Wärme versorgt. Um eine Wärmeversorgung dauerhaft abzusichern ist die Errichtung weiterer technischer Einrichtungen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde für den Baustandort Nr. 6 mittels Festsetzung eines entsprechenden „Baufensters“ das Planungsziel verfolgt und dokumentiert, das vorhandene Nebengebäude mittel- bis langfristig zu Wohnzwecken umzunutzen bzw. neu zu errichten.

Dieses Planungsziel ist zwischenzeitlich verworfen worden bzw. wurde nunmehr abgelöst durch die Absicht, weitere Anlagen für die gewerbliche Landwirtschaft zu errichten (konkret die Einhausung einer Wärmespeichereinrichtung für die Vermarktung und Weiterleitung von regenerativ erzeugter Wärme). Zu diesem Zwecke soll die zur Zeit im straßenzuwandten Teilbereich des nördlichen Nebengebäudes festgesetzte überbaubare Grundfläche in Richtung Nordosten verschoben werden.

Damit wird von Seiten der Grundstückseigentümer das bisherige Konzept aufgegeben, den vorhandenen Standort des Nebengebäudes durch Abriss für einen Wohn-Neubau zu nutzen. Anstelle dessen wird die Errichtung eines der gewerblichen Nutzung dienenden Gebäudes ermöglicht. Einer langfristigen Wohnnutzung nach eventueller Aufgabe der zur Zeit praktizierten gewerblichen Nutzung steht die vorliegende Planung nicht entgegen.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickedorfer Straße“ ausschließlich die Verschiebung des bisher im straßenzugewandten Teilbereich eines vorhandenen Nebengebäudes angeordneten Baufensters in Richtung Nordosten.

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

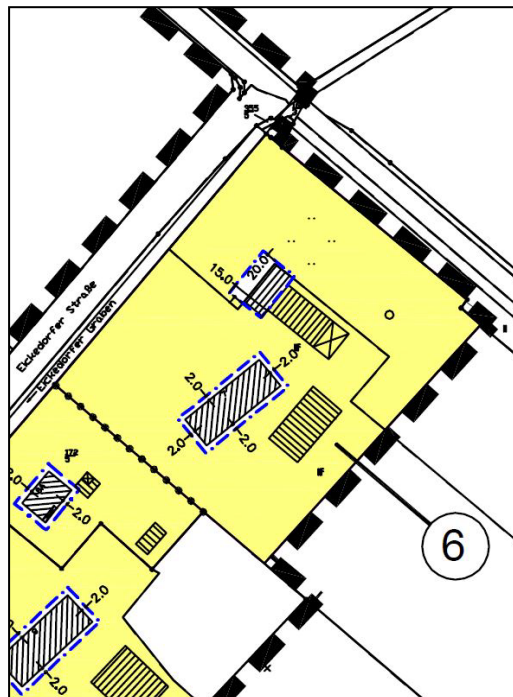


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 6

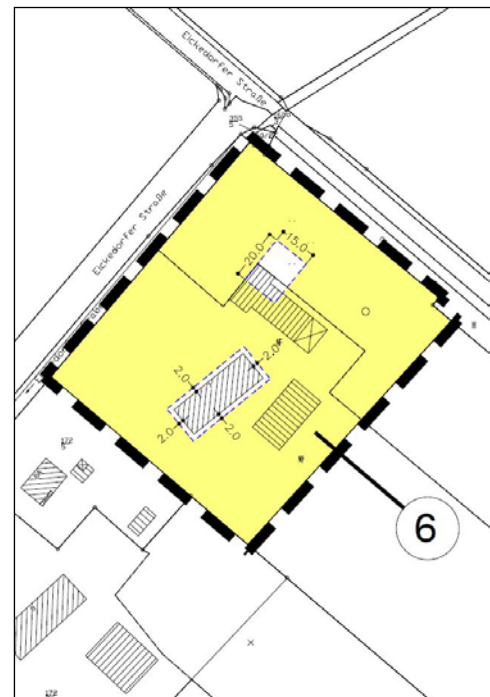


Abb. 4: Neue Festsetzungen Baustandort 6

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickendorfer Straße“ soll die Errichtung eines auf die derzeitige gewerbliche Nutzung abgestellten Gebäudes durch die Verschiebung eines Baufensters innerhalb eines Baustandortes ermöglicht werden. Durch vermehrte gewerbliche Nutzung können potenziell Geruchs- und Schallemissionen ausgehen. Ein Immissionskonflikt zwischen der (im Bestand bereits praktizierten) gewerblichen und der (ebenfalls bereits bestehenden) Wohnnutzung liegt jedoch nicht vor, da spätestens auf Genehmigungsebene die Verträglichkeit beider Nutzungen gewährleistet wird.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Eickendorfer Straße“ lediglich die Verschiebung eines Baufensters im Bereich der tradierten Hofstellensituation beinhaltet, keine weiteren städtebauliche Belange von der vorliegenden Planung betroffen, die über die der Ursprungsplanung hinausgehen.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 23.04.2014

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
gez. B. Lichtblau

Grasberg, den 19.06.2014

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)