



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Huxfelder Straße“, 4. Änderung
(Grundstück Huxfelder Straße 27)
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.	PLANUNGSRELEVANTE 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 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ mit einer Größe von ca. 0,8 ha befindet sich in etwa 2,7 km Entfernung südöstlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Huxfelder Straße Nr. 27, welches im Norden des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ liegt.

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

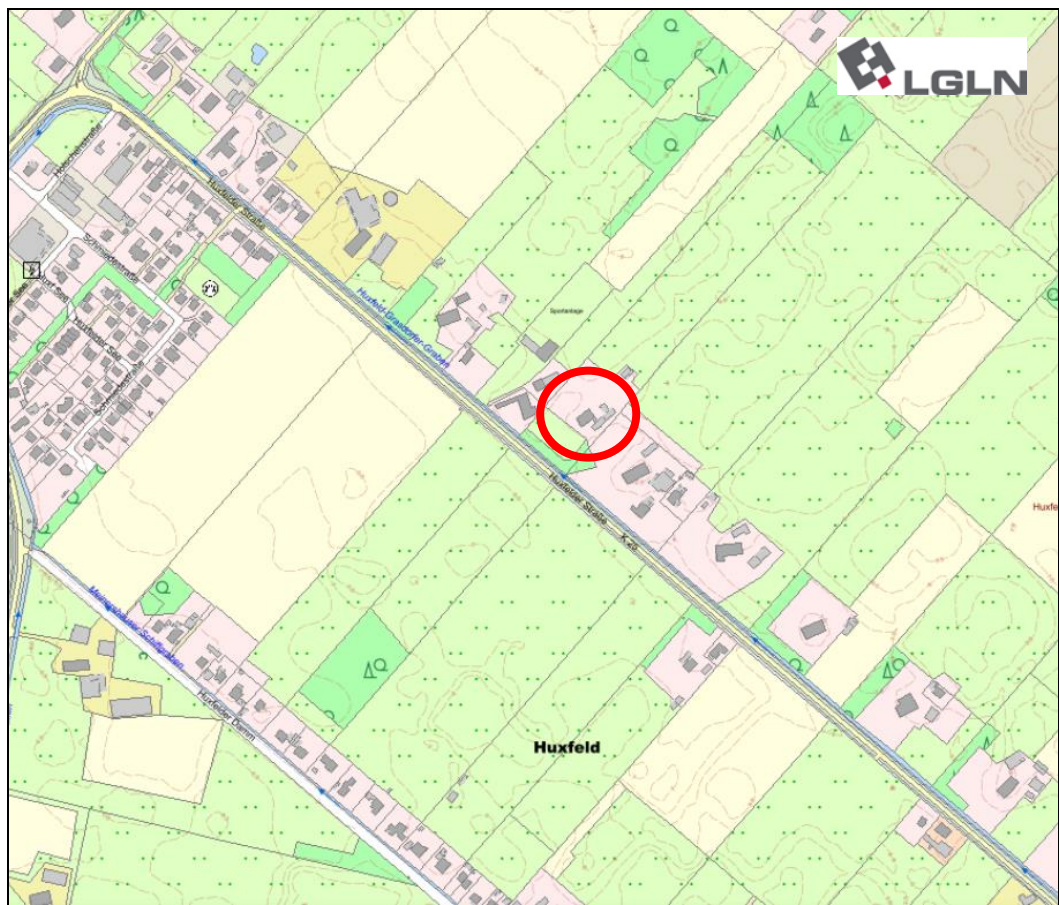


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

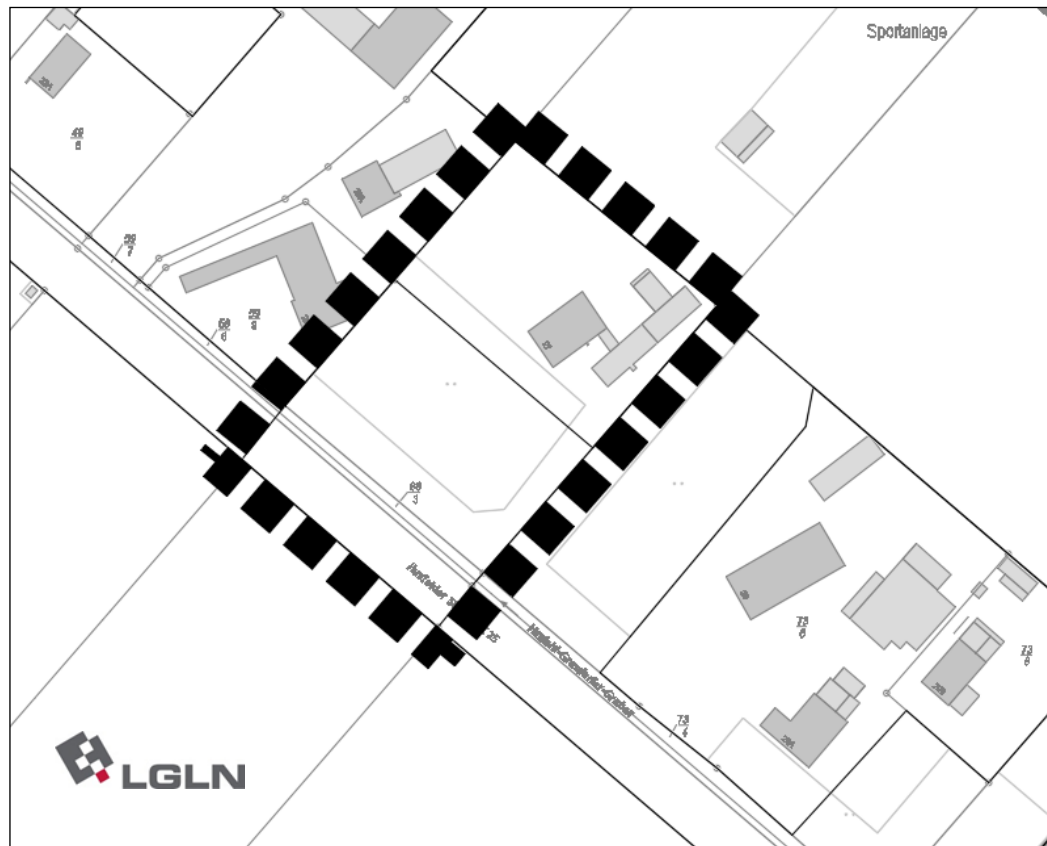


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

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 Schmalenbeck, 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*

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

men 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 „Huxfelder Straße“ folgende Darstellung vor:

Ziele der Raumordnung

Die Huxfelder Straße (K 25) ist im RROP im Bereich der Außenbereichssatzung als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Weiterhin grenzt nördlich an den Bereich der Satzung ein *Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Torf)*. Teilweise ragt der Bereich der Satzung geringfügig in dieses Vorranggebiet hinein, der vorliegende Änderungsbereich tangiert das *Vorranggebiet Rohstoffgewinnung* jedoch nicht.

Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ liegt in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*. Darüber hinaus liegt der nordwestliche Teil der Satzung in einem *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* und in einem *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Die Huxfelder Straße (K 25) ist im Bereich der Außenbereichssatzung teilweise als *Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)* dargestellt.

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 „Huxfelder 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 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ zu.

Durch die vorliegende 4. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Erweiterung des bestehenden Baufensters auf den südlichen Teil eines bereits vorhandenen Nebengebäudes und die Anhebung der maximalen Anzahl der Wohnungen von zwei auf vier auf dem Baustandort Nr. 27 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 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder 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 4. Änderung der Satzung berücksichtigt ebenfalls die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg werden der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung der Außenbereichssatzung ist ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Huxfelder Straße selbst ist als *überörtlicher Verkehrsweg* gekennzeichnet.

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

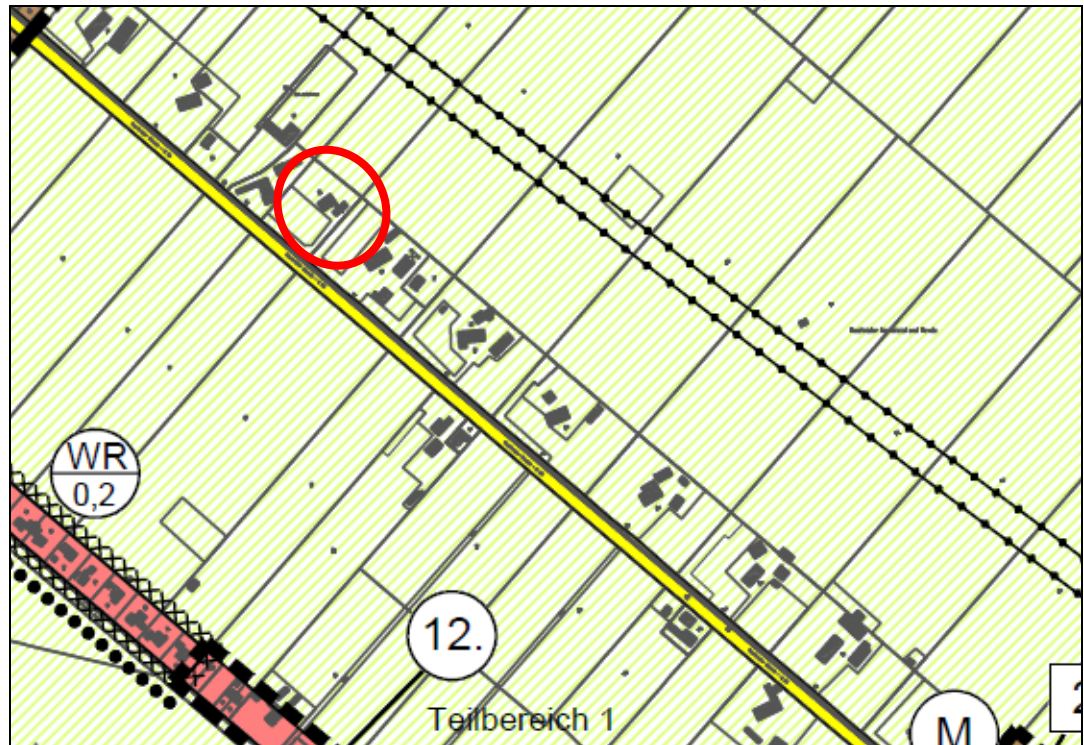


Abb. 3: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist markiert)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

In der Umgebung des Änderungsbereichs sind keine Bebauungspläne vorhanden.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Huxfeld liegt ca. 2 km südlich des Hauptortes Grasberg an der Kreisstraße 25, der Huxfelder Straße.

Die Huxfelder Straße weist den für die Findorff-Dörfer typischen geradlinigen Straßenverlauf auf. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich typischerweise überwiegend auf einer Seite der Erschließungsstraße, in diesem Fall auf der nördlichen. Im zentralen Bereich der Huxfelder Straße befindet sich jedoch auch südlich der Haupteerschließungsstraße zum Teil dichte Wohnbebauung. Dieser Bereich ist durch die Verdichtung sowie die beidseitig der Erschließungsstraße befindliche Bebauung, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mittelsmoorer Straße“ entstanden ist, stark neuzeitlich überprägt.

Die Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes der Außenbereichssatzung stellt sich heterogen dar. So ist zwar insgesamt noch eine relativ große Anzahl der historischen Wohnwirtschaftsgebäude erhalten, doch weist ein Teil der historischen Bausubstanz bereits Veränderungen durch neuzeitliche Elemente auf, die das Gesamterscheinungsbild stellenweise beeinträchtigen. Zudem ist besonders im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 die Siedlung Huxfeld durch kleinteilige Strukturen und modernere Bauformen ergänzt worden. Die ehemaligen Hofstellen konnten überwiegend ihren historischen Charakter bewahren. Die Nebengebäude sind ebenfalls vielfach kaum verändert worden und nehmen häufig einen großen Flächenanteil der Baustandorte ein. Innerhalb des Satzungsgebietes wechseln sich damit historische sowie neuzeitlich überprägte Bereiche ab.

Die Huxfelder Straße ist zum großen Teil, wie es traditionell für die Straßen im Teufelsmoor typischen ist, gesäumt von Birken. Neben diesen straßenbegleitenden Birkenreihen stellen sich die im Bereich der Hofstellen und der Hofstellenzufahrten vorhandenen Hofgehölze so

wie die zwischen der Huxfelder Straße und den einzelnen Hofstellen vorhandenen Grenzbepflanzungen als prägende Grünstrukturen dar. Weitere Grenzbepflanzungen sind auch zwischen den einzelnen Hofstellen zu verzeichnen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist gänzlich von flachem Grün- und Ackerland umgeben, das sich zum Teil auch zwischen den Hofstellen (sog. Sichtachsen) befindet.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe liegen vereinzelt über das Satzungsgebiet verteilt. Die Wohngiebel der Wohnwirtschaftsgebäude prägen das Ortsbild, während die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gelegenen (und damit zur freien Landschaft hin orientierten) Betriebsflächen und Stallanlagen selbst im Winter kaum wahrnehmbar sind.

Die Beschreibung trifft auch auf das vorliegende Plangebiet der 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ und seine nähere Umgebung zu.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Bebauung im Plangebiet der 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorffschen Siedlung. Neben dem typischen langgestreckten Hauptgebäude befinden sich mehrere größere Nebengebäude (ehemalige Ställe, eine Scheune und eine Remise) auf dem Grundstück. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ im Jahr 2012 hatte die Eigentümerin keine konkreten Wünsche zur weiteren Entwicklung der Hofstelle vorgetragen. Lediglich eine moderate Vergrößerung der Nebenanlagen wurden mitgeteilt, diese lassen sich über Festsetzungen in einer Außenbereichssatzung allerdings nicht steuern und konnten daher nicht berücksichtigt werden. Dementsprechend wurde nur eine Baugrenze um das Hauptgebäude in einem Abstand von allseits 2 m und maximal 2 zulässige Wohneinheiten festgesetzt. Dies entsprach der gängigen Festsetzung für Baustandorte, für die keine weitere Mitteilung von Bauwünschen oder einer Anhebung der Anzahl der Wohneinheiten vorlag.

Aktuell wird das Hauptgebäude durch zwei Familienmitglieder in zwei separaten Wohnungen genutzt, so dass die Festsetzungen der Satzung ausgeschöpft sind. Dem Antrag auf Änderung der Satzung liegt der Wunsch zu Grunde, für ein weiteres Familienmitglied den südlichen Teil des Dachgeschosses des östlich neben dem Hauptgebäude stehenden Nebengebäudes zu Wohnzecken umzunutzen. Diesem Vorhaben stehen allerdings die benannten Festsetzungen der aktuellen Außenbereichssatzung entgegen, sodass von Seiten des Bauordnungsamtes des Landkreises Osterholz eine Baugenehmigung versagt werden musste.

Mit der im Rahmen der vorliegenden Änderung vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eben diesen Nebengebäudeteil und die Anhebung der maximal zulässigen Wohneinheiten 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.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegende 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ die Erweiterung des bestehenden Baufensers auf den südlichen Teil eines bereits vorhandenen Nebengebäudes und die Anhebung der maximalen Anzahl der Wohnungen von zwei auf vier.

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

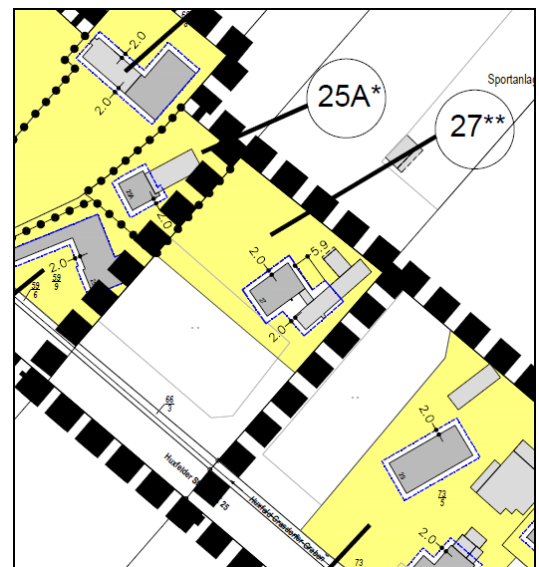
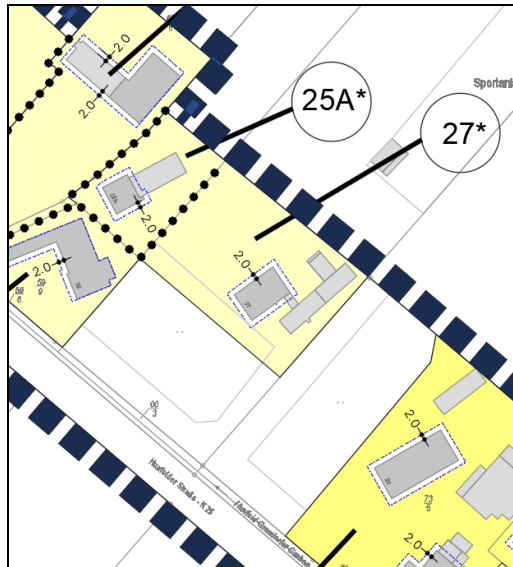


Abb. 4: Bisherige Festsetzungen Baustandort 27 Abb. 5: Neue Festsetzungen Baustandort 27

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anhebung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder 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 Wohnnutzungsichte ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ an anderer Stelle mit vergleichbarem Bestand bereits zulässig, so dass städtebauliche Belange nicht negativ berührt werden. Im Übrigen sind, da die vorliegende 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ lediglich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf ein bestehendes Nebengebäude beinhaltet, keine weiteren städtebaulichen Belange von der vorliegenden Planung betroffen, die über diejenigen der Ursprungsplanung hinausgehen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Baustandortes der Schießstand des örtlichen Schützenvereines befindet. Aufgrund des Abstandes zwischen dem Baustandort „Huxfeld Nr. 27“ und der Tatsache, dass die Belange des Immissionsschutzes im Zuge der Errichtung des Schießstandes bereits zu berücksichtigen waren, ist nicht davon auszugehen, dass sich erstmalig Immissionsschutzkonflikte ergeben. Dies ist auch darin zu begründen, dass die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche südöstlich, d. h. auf der dem Schießstand abgewandten Seite des Grundstückes erfolgt.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 11.07.2024 / 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)