



**Begründung zur
Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“,
1. Änderung (Grundstück Huxfelder Straße
43, Warnken)**

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.....	7
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	8
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 „Huxfelder Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ mit einer Größe von ca. 7.500 m² befindet sich in etwa 2 km Entfernung südöstlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Huxfelder Straße Nr. 43, welches zentral im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ liegt.

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

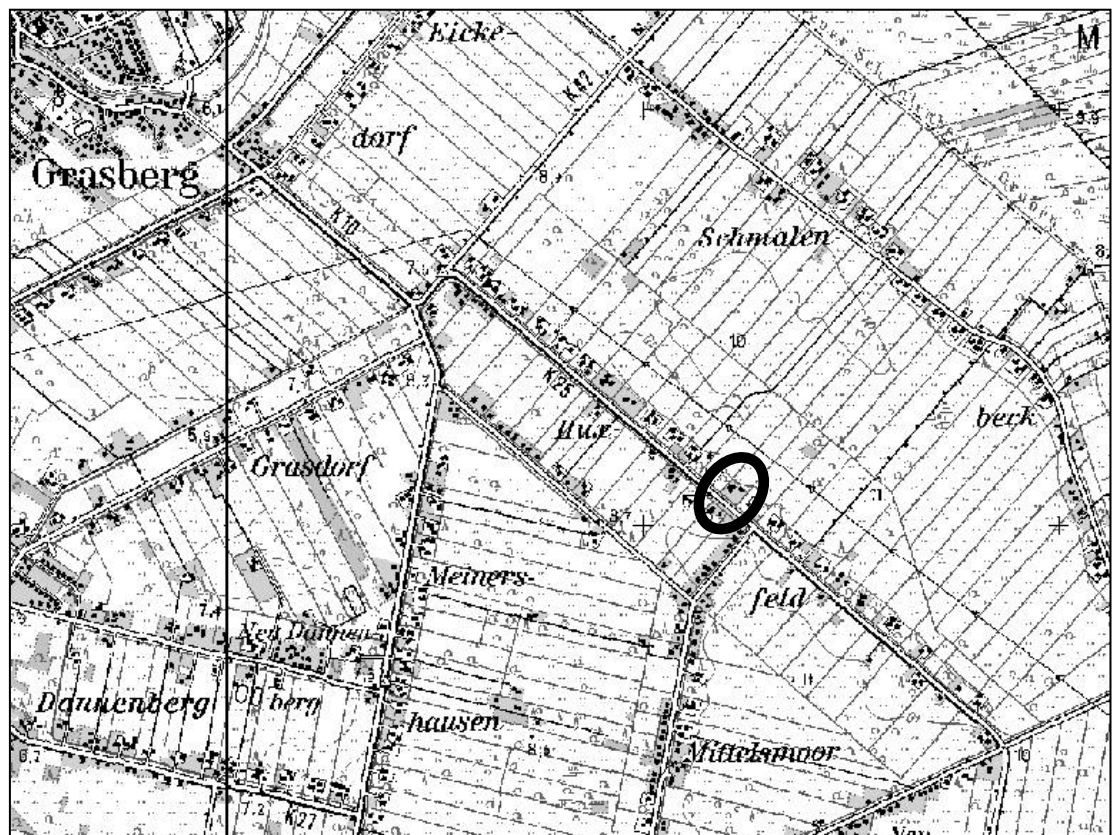


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

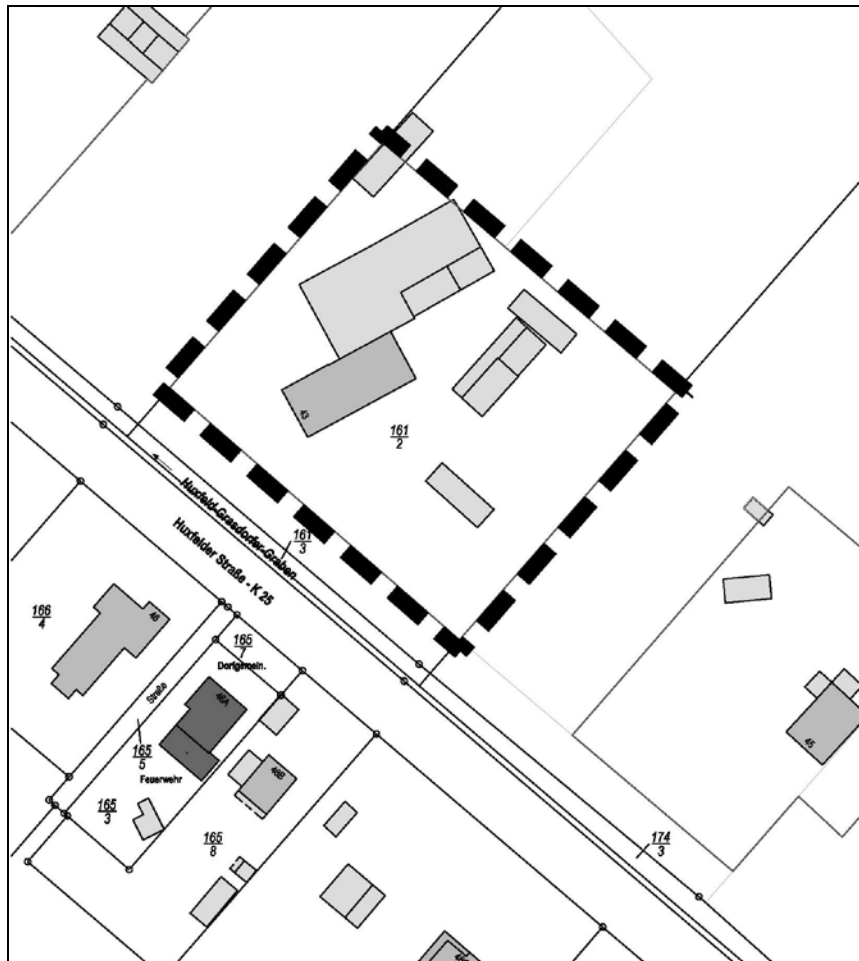


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

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 Huxfeld, 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 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 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 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 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 „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.

Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Satzung liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Darüber hinaus liegt der nordwestliche Teil der Satzung in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Erholung (s. o.). 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 vorstehenden 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. 43 und die Verringerung der Anzahl der zulässigen Wohnungen 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 „Huxfelder Straße“ zu.

Im Übrigen ändert die vorliegende 1. 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 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 „Huxfelder 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 dem Änderungsbereich südwestlich vorgelagerte Huxfelder Straße ist als überörtlicher Verkehrsweg gekennzeichnet.

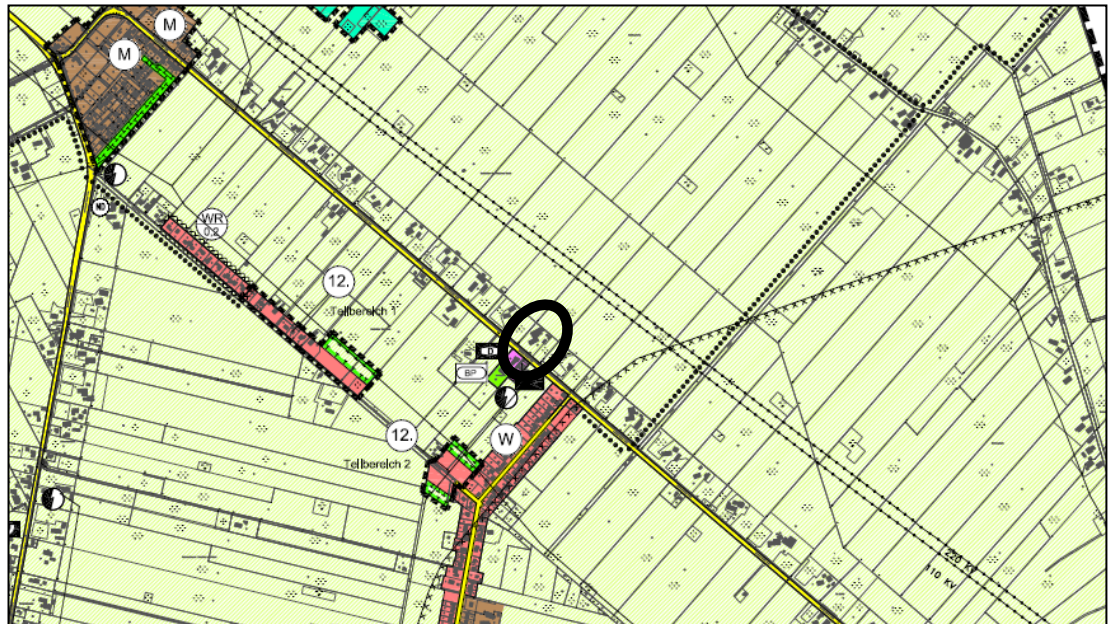


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ an.

Nördlich des Satzungsgebiets, vom Bereich der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung deutlich separiert, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Huxfeld Nord“. Südlich an der Huxfelder Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mittelsmoorer Straße“, welcher die Baugebiete rechts und links der Straße „Am Mittelsmoor“ umschließt (vgl. Abb. 3).

Auswirkungen auf die Außenbereichssatzung sowie die vorliegende 1. Änderung ergeben sich durch diese Bebauungspläne jedoch nicht.

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 sowie 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 vorliegenden Plangebiet der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ und seine nähere Umgebung zu.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Bebauung im Plangebiet der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung. Auf der Hofstelle wird ein Landwirtschaftsbetrieb mit 50 Kühen und weiteren Nutztieren in kleiner Anzahl im Haupterwerb betrieben. Neben dem typischen langgestreckten Hauptgebäude befinden sich daher eine an das Hauptgebäude angebaute Stallanlage sowie mehrere Nebengebäude auf dem Grundstück. Ergänzend zur landwirtschaftlichen Nutzung wurden in das

Hauptgebäude vier Ferienwohnungen integriert und eine Spielscheune errichtet. Das Freizeitangebot für die Gäste der Ferienwohnungen ist direkt mit der Landwirtschaft auf der Hofstelle verknüpft und wird unter dem Mantel „Ferien auf dem Bauernhof“ vermarktet. Die Nachfrage nach diesem Angebot übersteigt allerdings die vorhandenen Kapazitäten, so dass im Vorfeld der vorliegenden Änderung mit zuständigen Stellen die Möglichkeit erörtert wurde, weitere Ferienwohnungen zu genehmigen. Im Ergebnis wurden durch das zuständige Bauordnungsamt 6 Ferienwohnungen als im Außenbereich verträgliche und damit zulässige Nutzung beurteilt². Um ein modernes und attraktives Angebot zu schaffen, sollen nunmehr ein Ferienhaus mit 3 Wohnungen und einem Frühstücks- bzw. Gruppenraum neu errichtet und die Anzahl der Ferienwohnungen im Haupthaus entsprechend reduziert werden. Dazu soll die zur Zeit im Bereich einer Remise mit angebauter Garage festgesetzte überbaubare Grundfläche in Richtung Südosten verschoben werden. Um die Zulassungsfähigkeit von 6, gewerblich genutzten, Ferienwohnungen nicht in Frage zu stellen, soll die Anzahl der zulässigen Wohnungen von 4 auf 2 reduziert werden.

Damit wird von Seiten der Grundstückseigentümer das bisherige Konzept aufgegeben, den Standort des Nebengebäudes durch Abriss für einen Wohn-Neubau zu nutzen. Für eine Wohnnutzung für Familienmitglieder sowie drei Ferienwohnungen soll nunmehr das Hauptgebäude in Anspruch genommen. Die Remise mit angebauter Garage kann damit erhalten und weiterhin für betriebliche Zwecke genutzt werden.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ die Verschiebung des bisher im Bereich einer vorhandenen Remise mit angebauter Garage angeordneten Baufensters in Richtung Südosten.

Zusätzlich wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen von vier auf zwei Wohneinheiten reduziert. In der Planzeichnung ist die Festsetzung gekennzeichnet durch „**“ anstelle von „*“ hinter der Nummerierung des Baustandortes. Die Kennzeichnung entspricht der unveränderten textlichen Festsetzung Nr. 4 der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“.

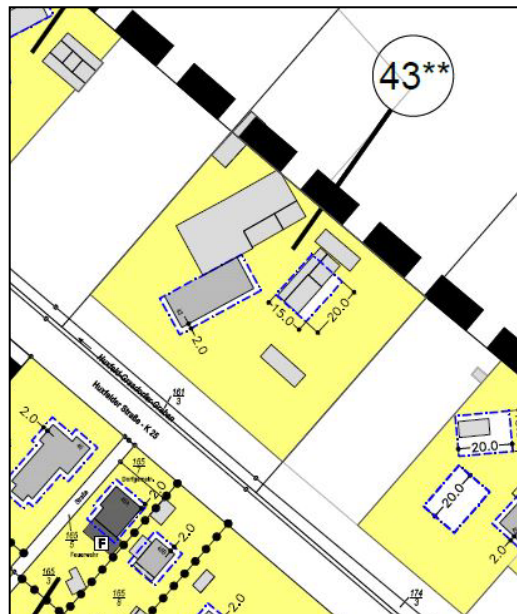


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 43

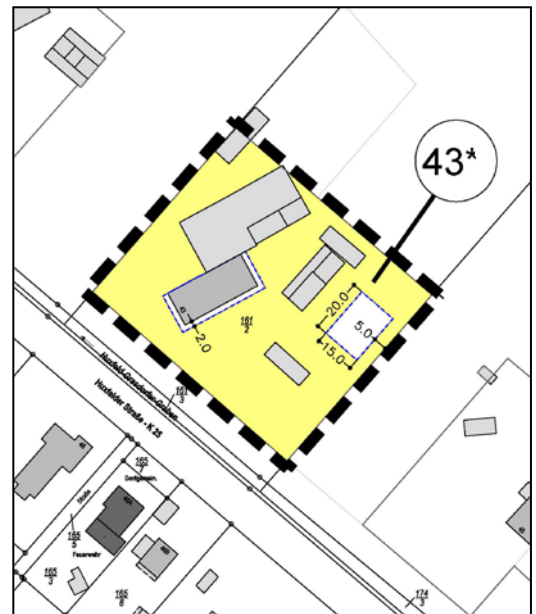


Abb. 4: Neue Festsetzungen Baustandort 43

² Die benannte Anzahl an Ferienwohnungen, im Sinne einer kleingewerblichen Nutzung, wird dabei unabhängig von der festgesetzten Anzahl an Wohneinheiten bewertet.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ soll die Erweiterung eines bestehenden Angebotes von Ferienwohnungen, von bisher vier auf künftig sechs, durch die Verschiebung eines Baufensters innerhalb eines Baustandortes ermöglicht werden. Von dem auf dem Baustandort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb können insbesondere betriebstypische Geruchs- und Schallemissionen ausgehen. Ein Immissionskonflikt zwischen der Landwirtschaft und der Erholungsnutzung der Ferienwohnungen liegt jedoch nicht vor, da das Erholungsangebot explizit unter dem Mantel „Ferien auf dem Bauernhof“ betrieben wird und daher eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung verknüpft ist.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ lediglich die Verschiebung eines Baufensters im Bereich der Hofstellensituation und die Reduzierung der zulässigen Wohnungszahl 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 22.04.2014

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)