



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Meinershauser Straße“, 1. Änderung
(Grundstück Meinershauser Straße 117 und 156)
Gemeinde Grasberg
- Abschrift -**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen	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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 11.06.2020 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ umfasst zwei Teilbereiche der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“. Der Teilbereich I mit einer Größe von ca. 0,57 ha befindet sich in etwa 3,5 km Entfernung Luftlinie südwestlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 184/1, Flur 3 Gemarkung Dannenberg (Baustandort Nr. 117), welches im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ gelegen ist. Der Teilbereich II der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich in etwa 4,2 km Entfernung Luftlinie südwestlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 21/8, Flur 3 Gemarkung Dannenberg (Baustandort Nr. 156), welches im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ gelegen ist.

Die räumliche Lage und die genaue Abgrenzung der zwei Teilbereiche sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

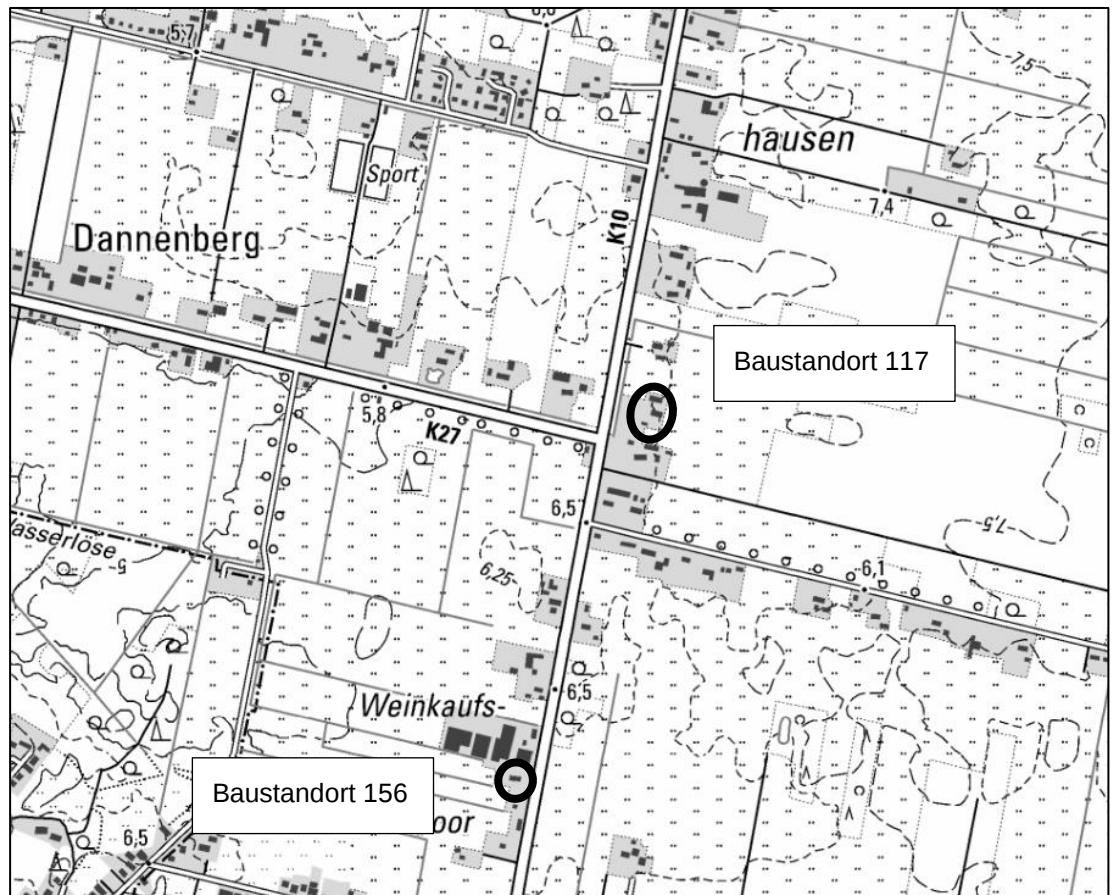


Abb. 1: Räumliche Lage der Teilbereiche

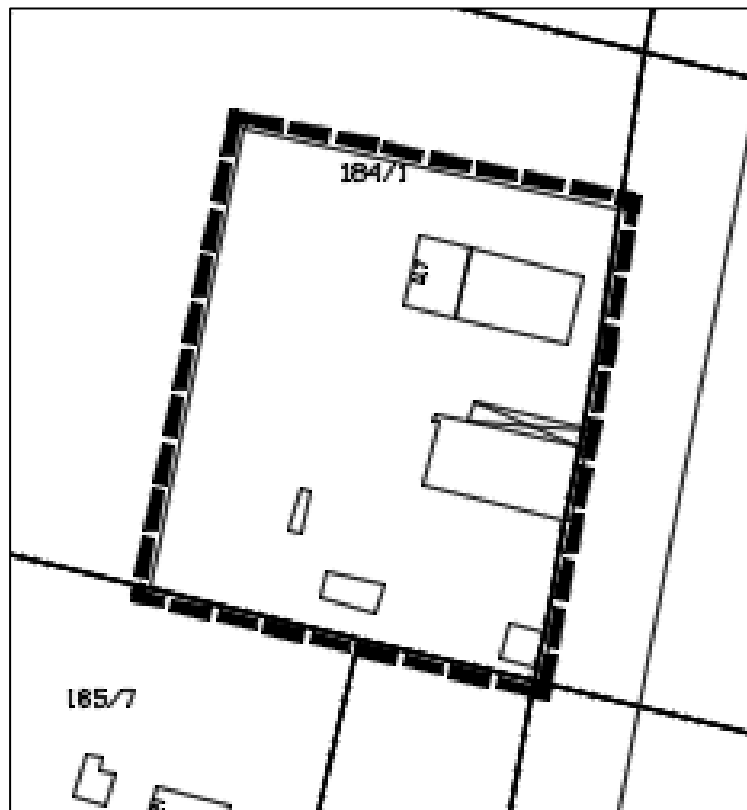


Abb. 2: Abgrenzung des Teilbereiches I

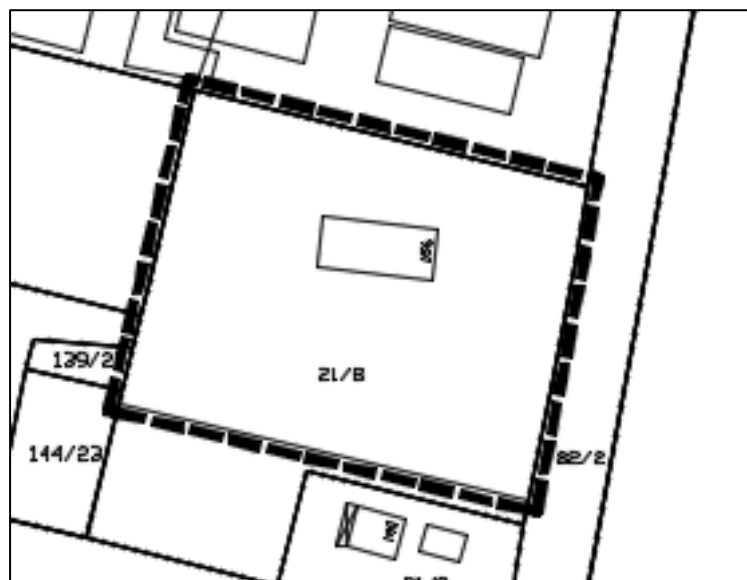


Abb. 3: Abgrenzung des Teilbereiches II

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 27.10.2011 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz in Kraft getreten. Dieses orientiert sich in seinen Inhalten an den Vorgaben für den Landkreis Osterholz aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.05.2008, zuletzt geändert am 01.02.2017. Die Gemeinde Grasberg wird nach den Ausführungen im LROP der Metropolregion Bremen-Oldenburg zugeordnet.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** enthält folgende Grundsätze und Ziele:

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.“

2.3 05 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die grundzentralen Einrichtungen, möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein. Angesichts einer möglichen rückläufigen Entwicklung von Nutzerzahlen im Zuge des demographischen Wandels sollen die Gemeinden eine*

gemeinsame Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Erzielung besserer Auslastungsquoten prüfen und ggf. realisieren. In kleineren Ortschaften mit schwindendem Versorgungsangebot sollen Konzepte zur Koppelung von Versorgungsangeboten und neuen Formen kooperativer, mobiler und auf neue Medien setzende Versorgungsangebote erprobt werden.“

2.3 06 *„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...]“*

2.3 07 *„Der Freiraumverbrauch und die Zersiedelung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung sollen deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“*

2.3 09 *„Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“*

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

Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

Grundsätze der Raumordnung

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für die zwei Teilbereiche selbst keine gesonderten Gebiete markiert. Der Teilbereich II grenzt an ein *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Da bereits Baufenster festgesetzt sind und eines dieser nur moderat verschoben wird, ist keine Beeinträchtigung dieses Vorbehaltsgebietes gegeben.

In der Gemeinde Grasberg konzentriert sich der Siedlungsschwerpunkt vorwiegend auf die zentrale Ortschaft Grasberg. Die Teile der Gemeinde, die sich in den ehemals durch Moor geprägten Bereichen befinden, wurden in der Regel im Rahmen der Moorkolonisation erstmals besiedelt.

Die Ortschaft Meinershausen ist eine Moorkolonie, gegründet durch den Moorkommissar Jürgen Christian Findorff im Jahr 1784, die ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzung wie Torfabbau und Weidewirtschaft geprägt war.

Die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ soll die Ursprungssatzung nur geringfügig ändern. So soll im Teilbereich I ein Baufenster geringfügig (ca. 30° entgegengesetzt des Uhrzeigersinn) gedreht und die Baustandortsfläche marginal vergrößert werden und im Teilbereich II der Abstand zwischen den zwei unteren Baufenstern auf 20 m angehoben werden. Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur ergeben sich somit nicht.

Im Übrigen ändert die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser 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 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 wird das Plangebiet der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen*

für die Landwirtschaft dargestellt, siehe Abb. 4. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung ist somit ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

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

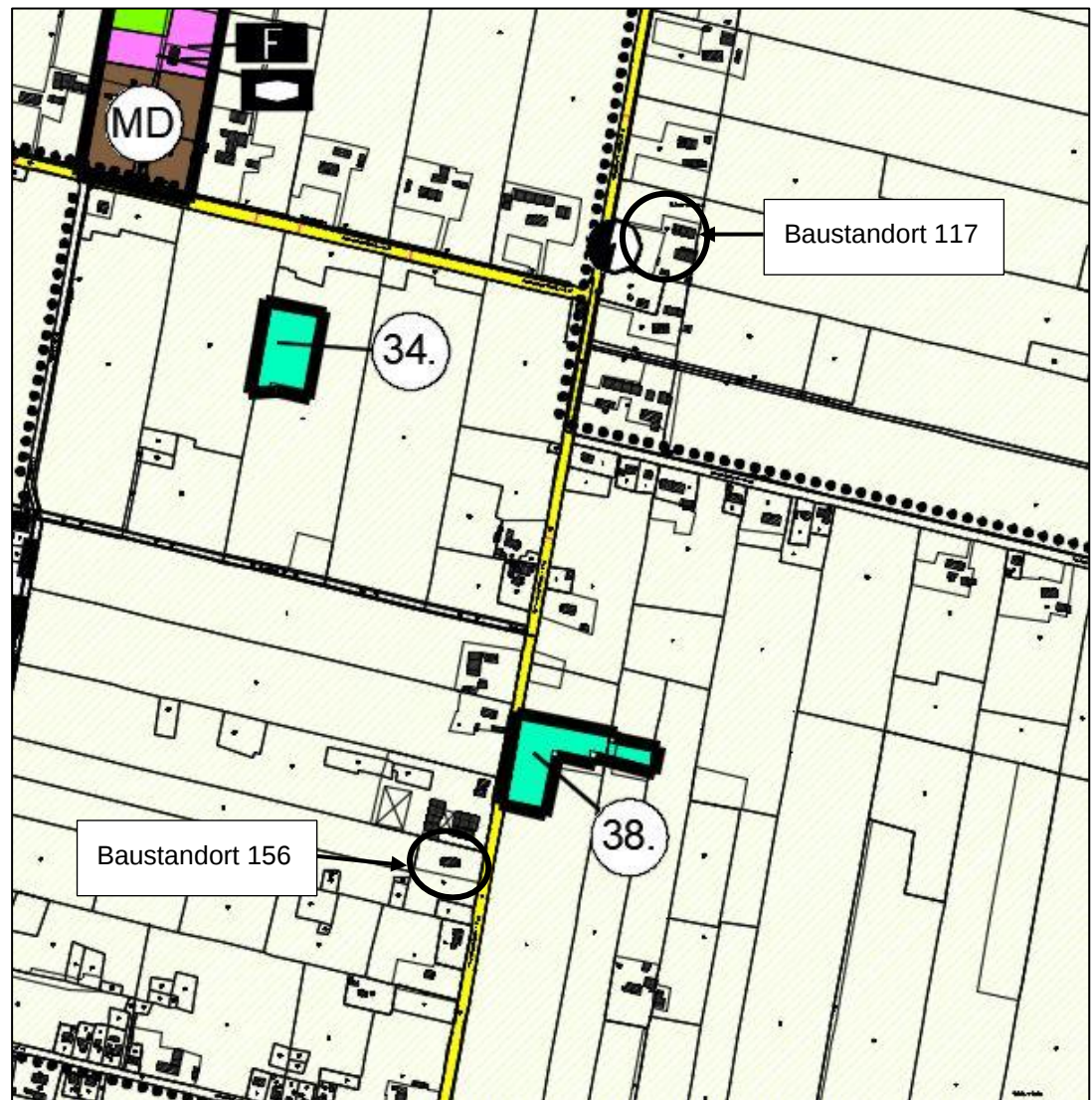


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (die Teilbereiche sind schwarz eingekreist)

3.3

Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ an. Auch im weiteren Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden. Auswirkungen durch verbindliche Bauleitpläne auf die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung ergeben sich somit nicht.

3.4

Sonstige städtebauliche Planungen

Sonstige städtebauliche Planungen sind im Bereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ nicht vorhanden.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Meinershausen liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorffsiedlungen geprägt ist. Die Besiedlung Meinershausens begann in den 1780er Jahren.

Die Meinershauser 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 östlichen, als auch der westlichen. Östlich der Haupteerschließungsstraße befindet sich auf Höhe der Neu-Dannenberger Straße zum Teil dichte Wohnbebauung. Auf Grund der Bebauungsdichte sind diese Teile der Meinershauser Straße überwiegend als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu klassifizieren, so dass diese nicht Bestandteil der vorliegenden Außenbereichssatzung sind.

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

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

Aktive landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb gibt es in Meinershausen heute an den Baustandorten Nr. 59, 95, 140 und 150. Vier Nebenerwerbsbetriebe befinden sich an den Baustandorten Nr. 32, 105, 174 und 182. Damit liegt keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung vor.

In den Bereichen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen. Im Teilbereich I befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Diese umfasst ein Wohngebäude und zwei Nebengebäude sowie weitere kleine Nebenanlagen. Im Teilbereich II befindet sich lediglich ein Hauptgebäude mit kleineren Nebenanlagen.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung für den Bereich der Meinershauser Straße ist 2017 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich auch die Hofstellen Meinershauser Straße 117 sowie 156. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung beantragte der Eigentümer des Baustandorts 117 drei Baufenster. Ein Baufenster für das bestehende Hauptgebäude. Zwei weitere im Bereich der bestehenden Nebengebäude um diese gegebenenfalls Umnutzen zu können. Der Eigentümer des Baustandortes 156 beantragte neben dem Baufenster im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes ein weiteres Baufenster, um die tradierte Struktur der historischen Hofstelle wiederherstellen zu können. Dieses Baufenster wurde anfangs für den nördlichen Teil des Baustandortes, den ursprünglichen Standort, beantragt. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Osterholz wurde dieses Baufenster südlich des bestehenden Hauptgebäudes festgesetzt, um Konflikten mit dem umfangreichen Baumbestand im nördlichen Teil des Baustandortes 156 zu vermeiden.

Aktueller Planungsanlass ist das Bestreben der Eigentümer eine bedarfsgerechte Baumöglichkeit für ihre Kinder mit ihren Familien zu schaffen. Um diese im Ort zu halten, werden Baumöglichkeiten benötigt, die den Bedürfnissen entspricht. Diese sollen mit der vorliegenden Änderung geschaffen werden.

Planungsziel ist für Bauplatz 117 das vorhandene südlichste der drei Baufenster so zu verschieben, dass sich dieses an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner anpasst und sicherstellt, dass der vorhandene Gehölzbestand auf der Hofstelle erhalten werden kann. Dazu soll dieses Baufenster um ca. 30° entgegengesetzt des Uhrzeigersinns gedreht werden. Dies

entspricht sodann eher der Struktur einer tradierten Hofstelle im Sinne der findorff'schen Siedlungsstruktur. Durch die Neuordnung des Baufensters kommt es zu einer kleinteiligen Erweiterung des Baustandortes in Richtung Meinershauser Straße.

Planungsziel für den Baustandort 156 ist ebenfalls die Bebauungsmöglichkeiten den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnern entsprechend zu gestalten. Dazu wird der Abstand zwischen den zwei festgesetzten Baufenstern auf 20 m angehoben. Außerdem soll ein neuer Baustandort (Baustandort 158) hergestellt werden. Für diesen Baustandort soll die textliche Festsetzung Nr. 5¹ aufgehoben werden. Dadurch muss keine flächenintensive Zuwegung über die Zufahrt des Baustandortes 156 erfolgen, sondern der Baustandort 158 kann direkt an die Meinershauser Straße angeschlossen werden.

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 den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ die Änderung der Darstellung von jeweils einem Baufenster. Durch die Drehung des Baufensters wird die Fläche des Baustandortes marginal vergrößert.

Außerdem wird der bisherige Baustandort 156 geteilt, wodurch 2 Baustandorte im Bereich des bisherigen Baustandortes 156 entstehen. Der neu abgeteilte Baustandort wird die Bezeichnung Baustandort 158 tragen. Die für den Baustandort 156 zulässigen vier Wohneinheiten werden auf beide Baustandorte gleichmäßig verteilt, sodass durch die Teilung die Gesamtzahl der Wohneinheiten unverändert bleibt. Außerdem wird für den neuen Baustandort 158 die textliche Festsetzung Nr. 5 der Ursprungssatzung aufgehoben. Damit kann eine direkte Zufahrt für den neuen Baustandort an die Meinershauser Straße errichtet werden.

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

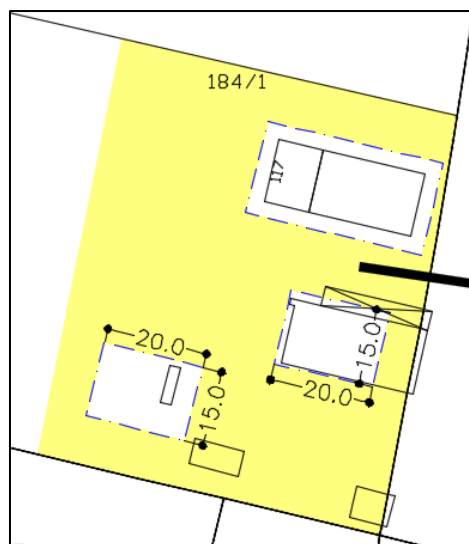


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 117

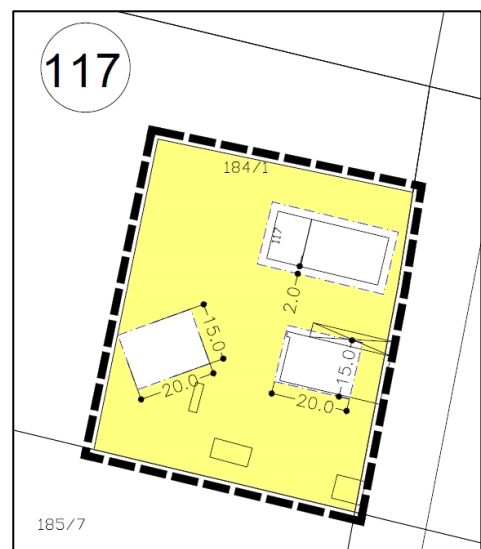


Abb. 7: Neue Festsetzungen Baustandort 117

¹ Textliche Festsetzung Nr. 5 der Ursprungssatzung lautet: „Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur über die vorhandene Grundstückszufahrt zulässig.“

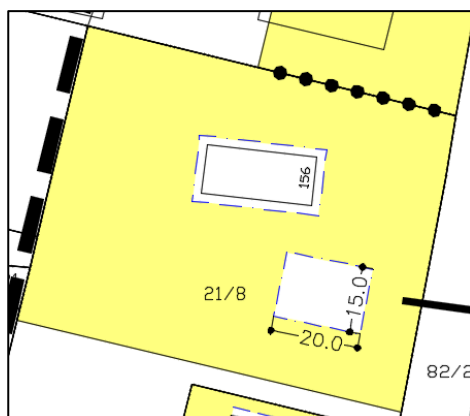


Abb. 8: Bisherige Festsetzungen
Baustandort 156

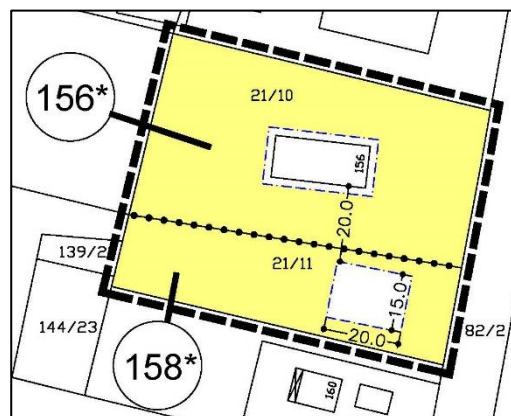


Abb. 9: Neue Festsetzungen
Baustandort 156

7.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Durch die Neuausrichtung der bereits in der Ursprungssatzung bestehenden Baufenster im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ kommt es zu keiner negativen Beeinträchtigung der planungsrelevanten Belange.

Der in der Ursprungssatzung bestehende Baustandort 156 wird geteilt. So entsteht ein neuer Baustandort – der Baustandort 158. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dadurch jedoch nicht verändert. Der neue Baustandort umfasst somit ein Baufenster mit zwei zulässigen Wohneinheiten. Darüber hinaus wird für diesen Baustandort die textliche Festsetzung Nr. 5 der Ursprungssatzung aufgehoben. Dadurch kann eine direkte Zuwegung des neuen Baustandes 158 zur Meinershauser Straße errichtet werden. Im Zuge dessen werden planungsrelevante Belange berührt. So hat diese Änderung positive Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, da die Herstellung einer direkten Zufahrt für den Baustandort 158 an die Meinershauser Straße zu einem geringeren Versiegelungsgrad führt als die Herstellung einer Zufahrt über den Baustandort 156. Des Weiteren kann so der Gehölzbestand an Baustandort 156 erhalten bleiben, der bei Herstellung einer Zufahrt beseitigt werden müsste. Eine Beeinträchtigung der verkehrliche Situation der Meinershauser Straße kann aufgrund der gleichbleibenden Anzahl von Wohneinheiten ausgeschlossen werden. Ebenfalls wird die Findorff'sche Siedlungsstruktur dadurch nicht beeinträchtigt, da für diesen Baustandort keine tradierte Siedlungsstruktur vorliegt.

Durch die Verschiebung der Baumöglichkeit am Baustandort 117 kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung der Darstellung des Baustandes, der die Bereiche, in denen Garagen und Nebenanlagen zulässig sind, definiert. Damit kommt es zu einer Reduzierung der in der Ursprungssatzung von Bebauung freizuhaltenen Vorweide der Hofstelle, die einen festen Bestandteil der Findorff'schen Siedlungsstruktur darstellt. Da die Erweiterung des Baustandes nur geringfügig und bedarfsorientiert erfolgt und die Vorweide ansonsten erhalten bleiben soll, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Siedlungsstruktur zu erwarten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine städtebauliche Belange betroffen sind, die über die Ursprungssatzung hinaus gehen weil zum einen der Gebäudebestand bereits vorhanden ist, bzw. die tradierte Struktur wiederhergestellt werden soll und zum anderen die Siedlungskante nicht verschoben wird.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 17.09.2020

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

Grasberg, den 18.09.2020

L.S.

gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)