



Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Ottersteiner Straße“, 2. Änderung
(Grundstück Ottersteiner Straße 40)
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
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
6.	INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG	10
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 08.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ mit einer Größe von ca. 0,92 ha befindet sich in etwa 3,5 km Entfernung Luftlinie nordöstlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Ottersteiner Straße Nr. 40 (Baustandort Nr. 21), welches nördlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ gelegen ist.

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



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

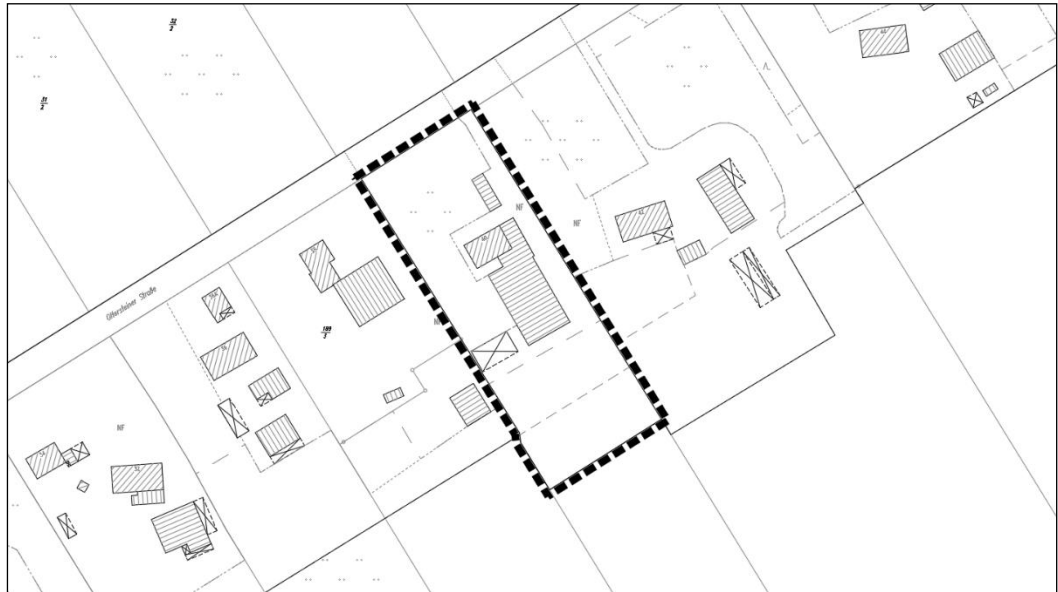


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Vorgaben 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 und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und die Ortschaft Otterstein, die dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** 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,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen 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.

- 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 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 „Ottersteiner Straße“ folgende Darstellung vor:

Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Ottersteiner 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 „Ottersteiner 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 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ zu.

Durch die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters im Bereich eines Nebengebäudes auf dem Baustandort Nr. 21 beinhaltet, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies begründet sich auch dadurch, dass trotz einer zusätzlichen Möglichkeit zum vollständigen Gebäudeersatz die Anzahl der maximal zulässigen 4 Wohneinheiten unverändert beibehalten wird. Die städtebauliche Dichte bleibt damit ebenso konstant, wie die Anzahl der Gebäude auf dem Baustandort.

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 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner 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 2. 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 „Ottersteiner Straße“ sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, siehe Abb. 3. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. 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.

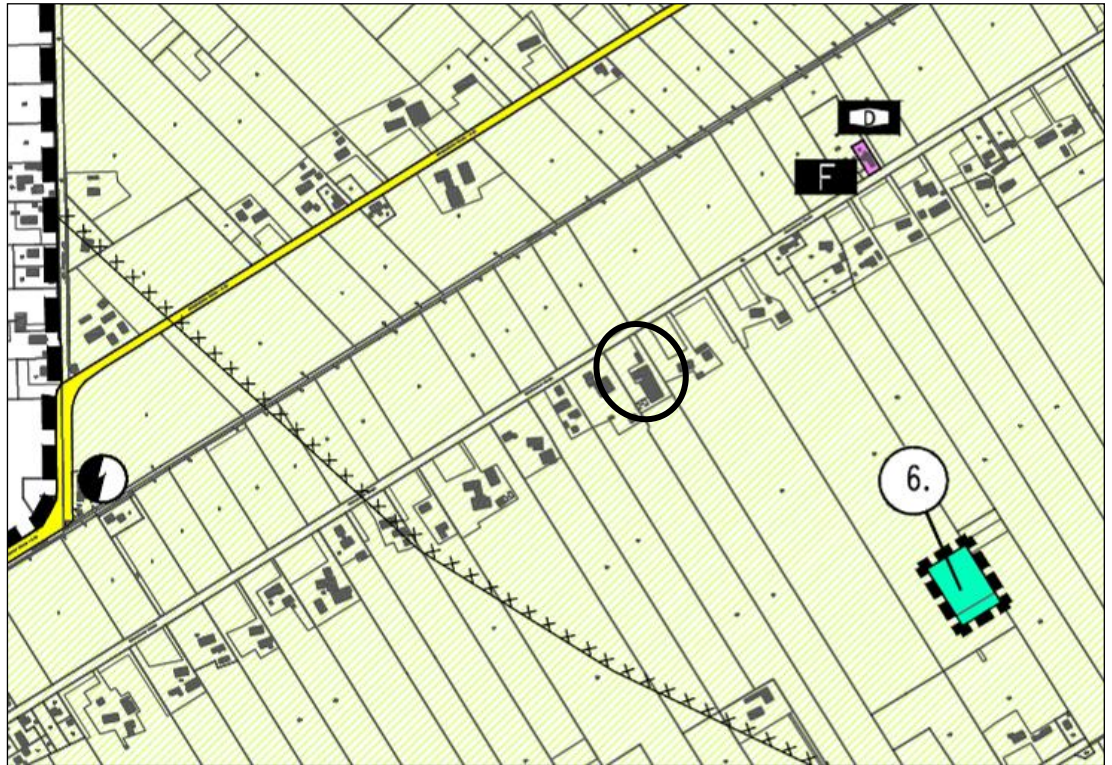


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ an. Auch im weiteren Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden. Auswirkungen durch verbindliche Bauleitpläne auf die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung ergeben sich somit nicht.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Die Ortschaft Otterstein ist Bestandteil der Dorferneuerungsplanung Grasberg-Nord, welche die Ortschaften Adolphsdorf, Otterstein, Neu-Otterstein, Seehausen und Tüschendorf im Norden der Gemeinde Grasberg umfasst. Diese wurde von September 2009 bis Januar 2011 bearbeitet. Der vorliegende Änderungsbereich der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ wurde im Rahmen der Dorferneuerungsplanung als ortsbildprägender / landschaftstypischer Hof beurteilt.

Es wurden im Ergebnis Maßnahmen entwickelt, welche die Ottersteiner Straße und den Geltungsbereich der vorliegenden Planung betreffen. Als öffentliche und ortsteilübergreifende Maßnahme werden die Fahrbahnerneuerung der Ottersteiner Straße, die Verbesserung der Beleuchtungssituation im Verlauf der Ottersteiner Straße sowie die Erneuerung der Hofzufahrten an öffentlichen Straßen genannt. Die Erhaltung der ortsbildprägenden und kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz wird als private Maßnahme benannt.

Die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ steht den Maßnahmen der Dorferneuerung nicht entgegen bzw. tangiert diese nicht.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Otterstein liegt nördlich der Ortschaft Grasberg und verläuft südlich, in ca. 370 m Abstand, parallel zu der Adolphsdorfer Straße. Zwischen den Straßendörfern Adolphsdorf und Otterstein liegt die Semkenfahrt, ein noch heute zum Teil schiffbarer Graben, über den früher die

Torftransporte aus den angrenzenden Ortschaften Richtung Bremen gingen. Aufgrund seiner Funktion als schiffbarer Kanal, der als Erschließungslinie und für den Warentransport genutzt wurde, besitzt dieser noch heute eine besondere kulturhistorische Bedeutung.

Die Ortschaft Otterstein liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Besiedlung Ottersteins begann in den 1780er Jahren mit Söhnen der zweiten oder dritten Generation von Geestbauern oder anderen schon vorhandenen Moorkolonien, die sich eine eigene Existenz schaffen wollten. Weitere erste Anbauern waren junge Männer, die ab 1789, durch den hannoverschen König vom Kriegsdienst freigestellt wurden, wenn sie die Moore besiedelten. Ursprünglich war die Ortschaft Otterstein in sechszwanzig Mooranbauernstellen aufgeteilt, jede ca. 13 ha groß.

Die Ottersteiner Straße weist den für die Findorff-Dörfer typischen geradlinigen Straßenverlauf auf. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich überwiegend auf der südlichen Seite der Ottersteiner Straße.

Zwischen der Ottersteiner Straße und den einzelnen Hofstellen ist auf der Mehrzahl der Baustandorte typischerweise eine Freifläche vorhanden, die als Weidefläche genutzt wurde und heute zum Teil noch als solche genutzt wird. Diese Flächen sind weiterhin freizuhalten, da eine Verfestigung der Bebauung in diesem Bereich die ursprüngliche, zu erhaltende Siedlungsstruktur auflösen würde.

Die Gebäudestruktur an der Ottersteiner Straße 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. Am westlichen Ende der Ottersteiner Straße, an der Kreuzung Ottersteiner Straße / Kirchdamm, befindet sich straßenseitige Bebauung, die besonders stark durch neuzeitlich überprägte Gebäudestrukturen gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Satzungsgebietes wechseln sich typische sowie neuzeitlich überprägte Bereiche ab und gleichen sich damit aus. Kleinteilige Strukturen und modernere Bauformen sind speziell in den auf den historisch gewachsenen Hofstellen nachträglich eingefügten Grundstücken und Gebäuden zu erkennen. Die umfangreichen ehemaligen Hofstellen konnten überwiegend ihren historischen Charakter bewahren. Die Nebengebäude sind ebenfalls vielfach kaum verändert worden und nehmen häufig einen großen Teil der Baustandorte ein.

Eine Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist, dass der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Diese Prägung ist für den gesamten Satzungsgebiet in der Ortschaft Otterstein nicht mehr gegeben, da die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe vereinzelt über den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verteilt liegen und zur Ottersteiner Straße hin die Wohngiebel der Wohnwirtschaftsgebäude mit den ihnen straßenseitig vorgelagerten Wiesen und Gartenflächen das Bild prägen, während die nach Süden (und damit zur freien Landschaft hin orientierten) Betriebsflächen und Stallanlagen selbst im Winter kaum wahrnehmbar sind. Damit ist für das Satzungsgebiet kein Bereich mit einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung anzutreffen, so dass damit die Kriterien für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt sind.

Im Bereich der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen. Die Hofstelle umfasst ein Wohngebäude mit angegliedertem großvolumigem Stallteil sowie ein weiteres ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung für den Bereich der Ottersteiner Straße ist 2011 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich auch die Hofstelle Ottersteiner Straße 40. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung hatte der Eigentümer zwar schon einen konkreten Planungswunsch, der sich neben der Absicherung des straßenseitigen

Wohnteiles / Wohngebäudes lediglich auf die Einplanung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit Maßen von 15 m x 22 m mittig der Scheune bezog.

Planungsanlass ist das Bestreben des Eigentümers eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen, so dass alle drei Familien, d. h. auch ein weiteres Kind, auf dem Baustandort wohnen können. Da es Ziel ist, eigenständige Wohngebäude zu errichten, bedarf es der Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters. Entsprechend dem bisherigen Vorgehen der Gemeinde, überbaubare Grundstücksflächen in der Regel nur dort festzusetzen, wo eine Gebäude besteht, oder anhand Dokumenten ein vormaliger Gebäudestandort nachgewiesen werden kann. Da dies vorliegend der Fall ist, entspricht die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters weiterhin den Zielen der Gemeinde für eine geordnete bauliche Entwicklung, die den Erhalt der typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung im Fokus hat.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ die Darstellung von einem zusätzlichen Baufenster im Bereich eines Nebengebäudes. Im Zuge der Festsetzung des weiteren Baufensters ist es zudem erforderlich, die Lage der bereits ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu verschieben. So soll das vormals mit einem allseitigen Anstand von 2 m um den Wohnteil gezogene Baufenster auf Maße von 20 m x 14 m verkleinert und um 2 m nach Nordosten verschoben werden. Die mittig auf dem Stallgebäude festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird von der Lage her grundsätzlich beibehalten, allerdings um 90 Grad gedreht und ebenfalls verkleinert.

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

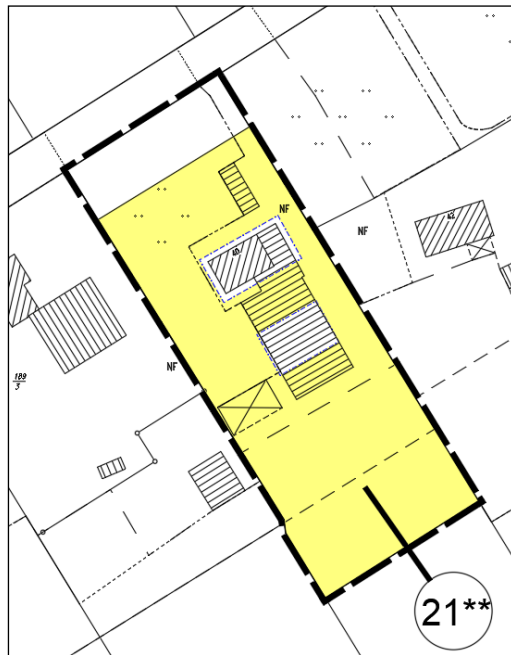


Abb. 4: Bisherige Festsetzungen Baustandort 21

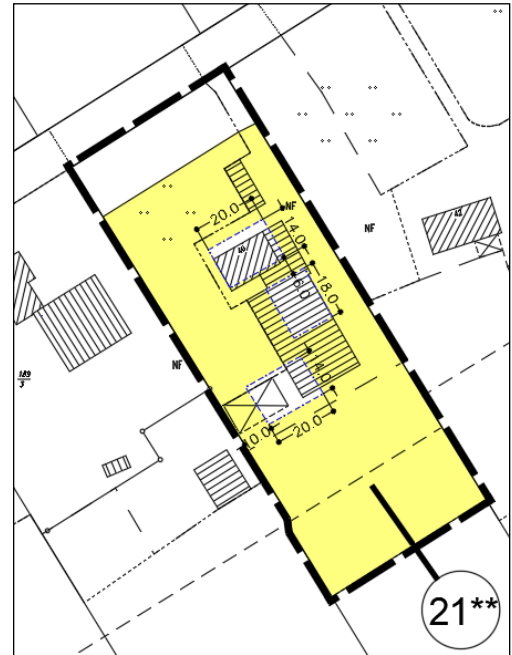


Abb. 5: Neue Festsetzungen Baustandort 21

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Die Festsetzung des zusätzlichen Baufensters im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ führt zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen. Die Zahl der Wohneinheiten bleibt mit einem Wert von maximal 4 unverändert, so dass auch kein Anstieg der Fahrverkehre oder eine Inanspruchnahme von Gemeinbedarfeinrichtungen initiiert wird. Ergeben sich auf keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da der Versiegelungsgrad auf der Hofstelle, auch bei Einplanung der neuen überbaubaren Grundstücksfläche, bei Umsetzung der Festsetzung der Außenbereichssatzungen eher deutlich reduziert wird.

Weitere städtebauliche Belange sind von der vorliegenden Planung, die über die der Ursprungsplanung hinausgehen, nicht betroffen.

Die Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 10.10.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
gez. D. Renneke

Grasberg, den 30.06.2023

L.S.

gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)