



Begründung zur  
**Außenbereichssatzung**  
**„Rautendorf“, 1. Änderung**  
**(Grundstück Rautendorfer Straße 21f)**  
**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 .....                  | 8 |
| 6.  | INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG .....                     | 9 |
| 7.  | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....                       | 9 |

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 60/5 in der Gemarkung Rautendorf (Baustandort Nr. 37). Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 4,75 km Luftlinie südlich des Hauptortes Grasberg.

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

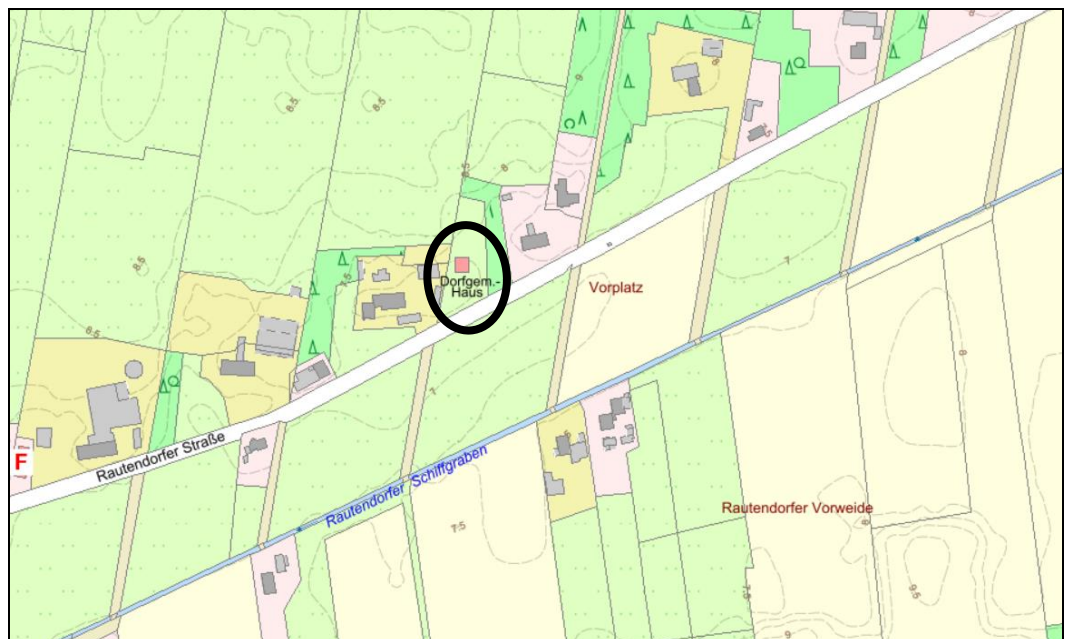


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2021)

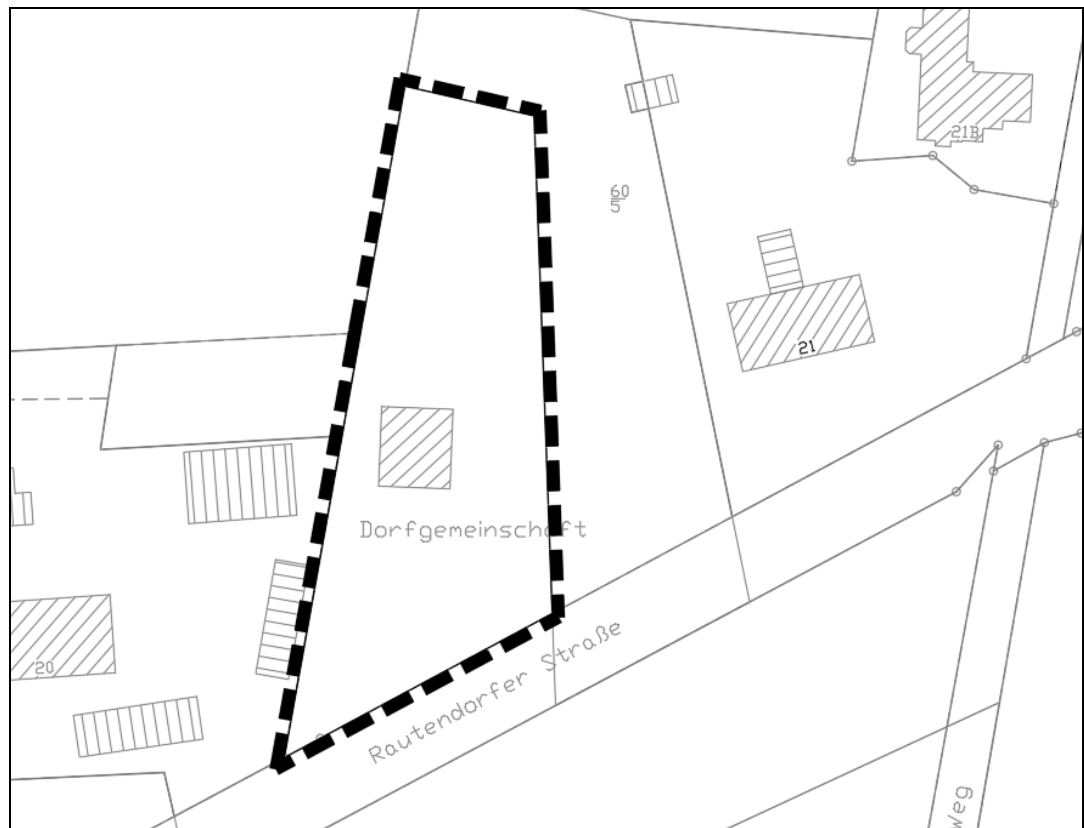


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

### 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 Bauleitplan<sup>1</sup> handelt, werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und die Ortschaft Rautendorf, 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,*

<sup>1</sup> 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 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 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 raumbedeutenden 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 raumbedeutenden 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 enthält für das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ folgende Darstellung:

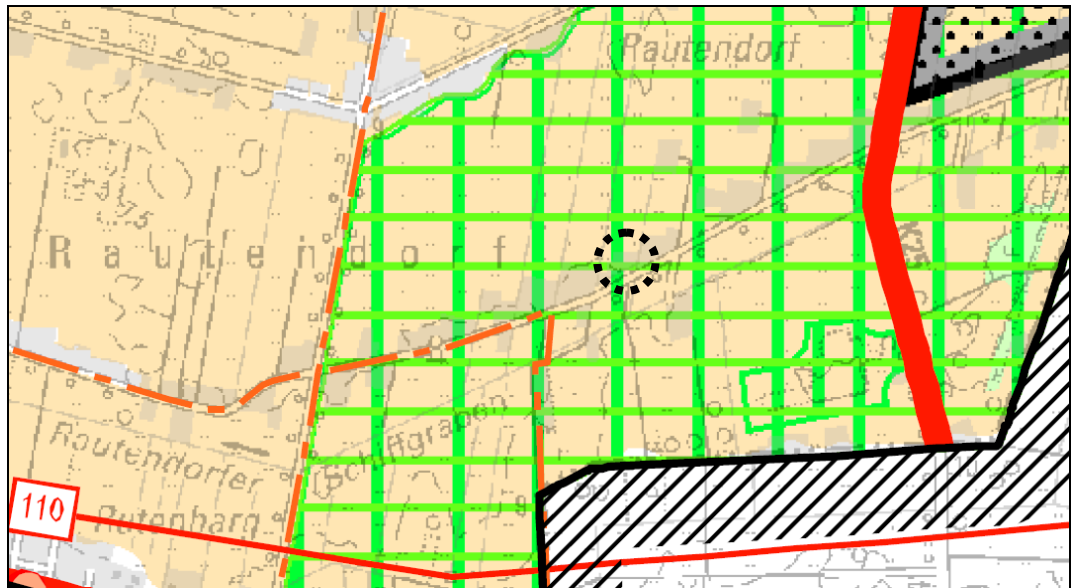


Abb. 3: Ausschnitt RROP LK OHZ (lage des Plangebietes mit gestricheltem Kreis gekennzeichnet)

#### Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

#### Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ liegt in einem *Vorbehaltsgebiet Erholung* sowie einem *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*.

Durch die Bestandssicherung sowie die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken und für kleinere Gewerbebetriebe soll die noch typische Siedlungsstruktur erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Außenbereichssatzung „Rautendorf“ 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 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ zu, die dazu dient, das Dorfgemeinschaftshaus durch Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen als wichtige soziale Einrichtung in seinem Bestand zu erhalten.

Durch die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Vergrößerung des Baufensters auf dem Baustandort Nr. 37 um 5 m nach Norden 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.

Im Übrigen ändert die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ nichts an der bauplanungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB, so dass jedes zukünftige Bauvorhaben, wie bisher, als Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde geprüft wird.

Die vorliegende 1. Änderung der Satzung berücksichtigt 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 wird das Plangebiet der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ und damit auch der Bereich der vorliegenden Änderung als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Auch die umgebenden Flächen zeigen diese Darstellung.

Die Rautendorfer Straße ist durch eine punktförmige Signatur als *Wanderweg* gekennzeichnet.

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

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

## 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Besiedelt wurde Rautendorf Ende des 18. Jahrhunderts im Zuge der Moorkolonisation und wies damals 32 Hofstellen entlang der Rautendorfer Straße auf. *„Durch Hofteilungen vergrößerte sich diese Zahl später auf 38. Zusätzlich entstanden in der Rautendorfer Vorweide (Rautendorfer Landstraße) und am Achterdamm (Neu-Rautendorfer Straße) kleinere Hofstellen, die nach 1945 durch Wohngebiete ergänzt wurden“* (Quelle: Dorferneuerungsplan Rautendorf, GFL, 1990).

Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich überwiegend auf der nördlichen Seite der Rautendorfer Straße und weisen größtenteils nur eine geringe Entfernung zur Straße auf. Südlich davon und nahezu parallel zur Straße verläuft in einiger Entfernung der Rautendorfer Schiffgraben. Dieser besitzt aufgrund seiner Funktion als früherer schiffbarer Kanal, der für den Warentransport genutzt wurde, eine besondere kulturhistorische Bedeutung. Daran schließen sich die Vorweiden an, die bis zur Rautendorfer Landstraße reichen.

Die Gebäudestruktur innerhalb der Außenbereichssatzung stellt sich sehr heterogen dar. So ist zwar insgesamt noch eine relativ große Anzahl der historischen Wohnwirtschaftsgebäude erhalten, doch der überwiegende Teil weist Veränderungen durch neuzeitliche Elemente auf, die das Gesamterscheinungsbild häufig beeinträchtigen. Die Nebengebäude sind dagegen meist wenig verändert worden.

Auch bei dem Dorfgemeinschaftshaus, für das im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, handelt es sich um einen baulichen Bestand, der nicht innerhalb einer tradierten Hofstellensituation gelegen ist. Das Gebäude wurde vielmehr im Rahmen der in der 1980er Jahren erarbeiteten Dorfentwicklungsplanung Rautendorf als offene Scheune in Holzbauweise errichtet. Im Laufe der Zeit wurden dann die Wände geschlossen, um die innere Ausnutzung zu verbessern.

## 5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung im Jahr 2009 wurden für die Dorfscheune keine Erweiterungsabsichten mitgeteilt. Nachdem im Anschluss an die 250-jährige Jubiläumsfeier 2012 die Idee entstand, einen neuen Dorfverein zu gründen, was bereits im folgenden Jahr umgesetzt wurde, hat sich ein ausgesprochen aktives Dorfleben entwickelt. Als Folge besteht nunmehr die Absicht, die Dorfscheune um ca. 100 m<sup>2</sup> nach Westen und Norden zu erweitern. Da die nördliche Erweiterung nicht mehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, soll das Baufenster insgesamt um 5 m nach Norden erweitert werden. Damit wird gewährleistet, dass auch zukünftig noch moderate Erweiterungen des Bestandes möglich sind.



## 6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ lediglich die Vergrößerung des bestehenden Bau-fensters um 5 m nach Norden.

Sämtliche übrige Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ bleiben unverändert bestehen.

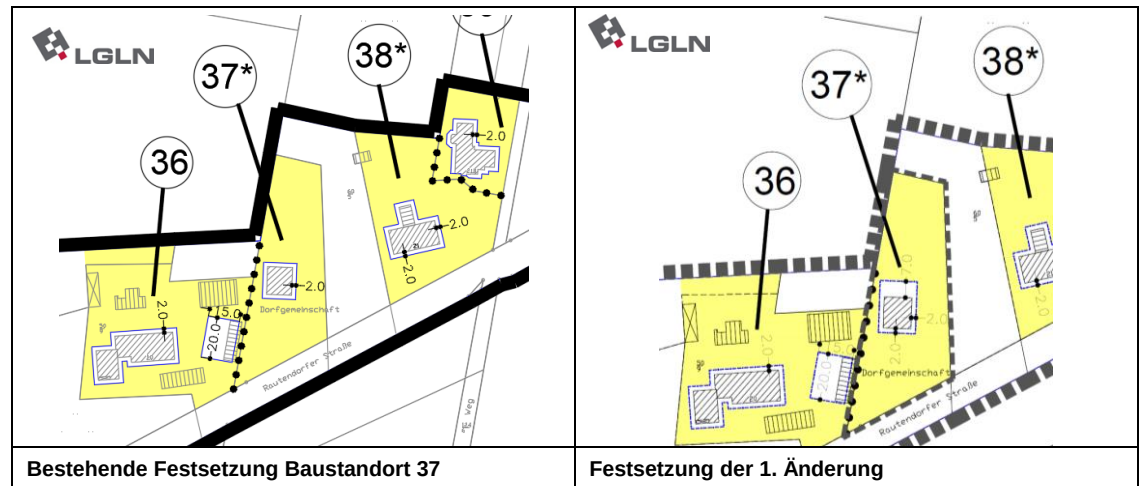


Abb. 4: Bislang bestehende Festsetzungen und Festsetzungen der 1. Änderung

## 7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Durch die moderate Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baustandortes im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorf“ kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten städtebaulichen Belange. Vielmehr ist positiv zu konstatieren, dass durch die Änderung eine nachhaltige Weiternutzung einer wichtigen Gemeinschaftseinrichtung ermöglicht wird.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 20.06.2022

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

gez. D. Renneke

Grasberg, den 15.09.2022

L.S.

gez. Schorfmann  
Bürgermeisterin  
(Schorfmann)