



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Rautendorfer Landstraße“, 1. Änderung
(Grundstück Rautendorfer Landstraße 27a)
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	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
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 17.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ mit einer Größe von ca. 0,53 ha befindet sich in etwa 5 km Entfernung Luftlinie südlich des Hauptortes Grasberg und umfasst die Flurstücke 170/35 bis 170/44 (ehemals 170/15 und 170/20), Flur 1, Gemarkung Rautendorf (Baustandort Nr. 27a). Er liegt westlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“.

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

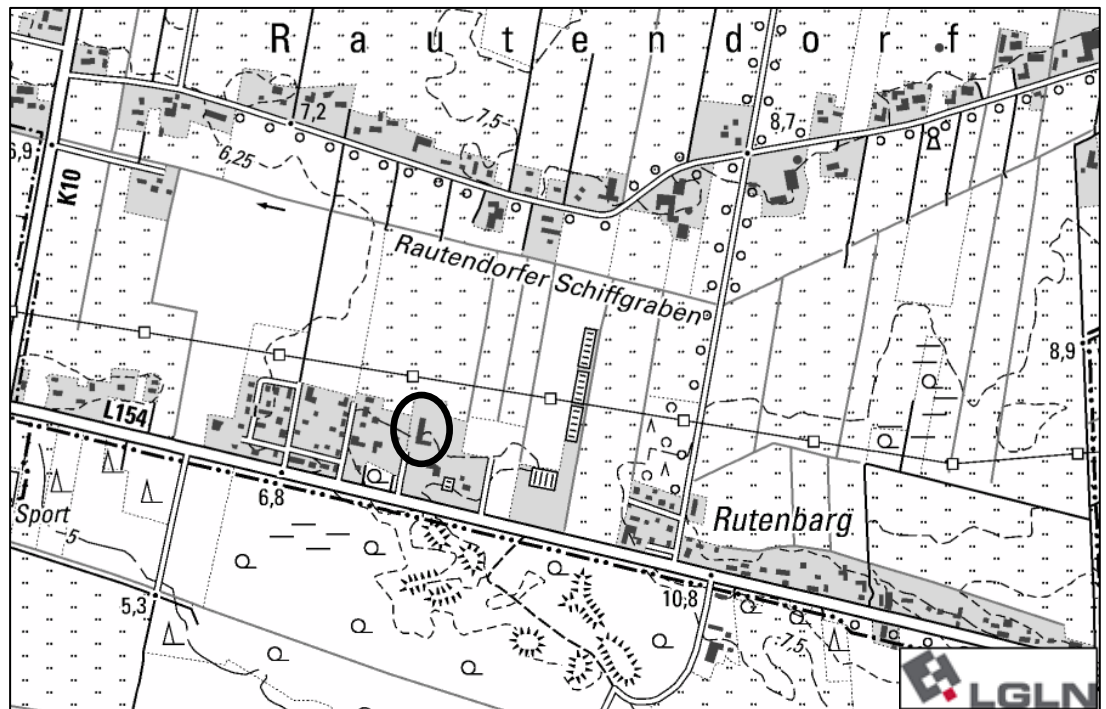


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

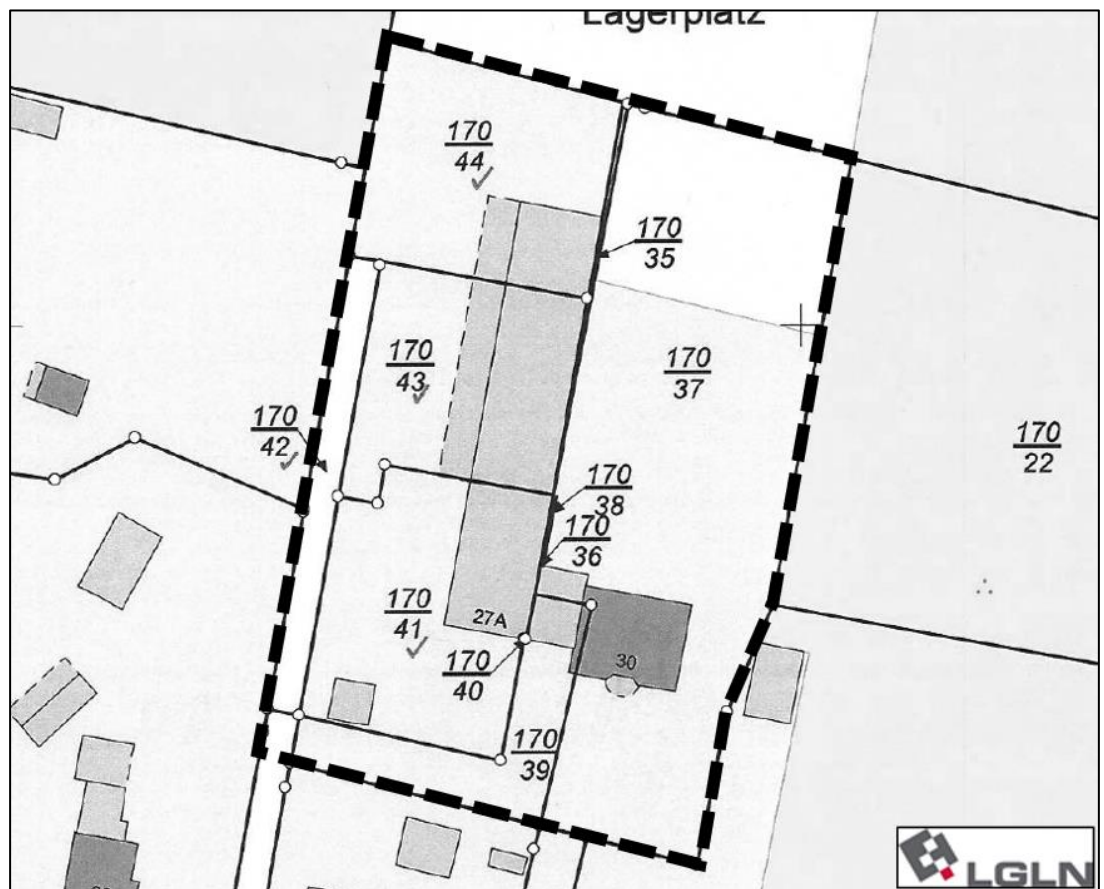


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

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 Rautendorf (Rutenburg), 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

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

siedlungsnahmen 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.“

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

In den zeichnerischen Darstellungen des aktuellen **Regionalen Raumordnungsprogrammes** des Landkreises Osterholz 2011 (RROP) werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen oder planerischen Zielsetzungen getroffen. Für die Ortschaft Rautendorf der Gemeinde Grasberg stellt das RROP insgesamt ein *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dar, welche nördlich des Plangebietes liegt. Durch dieses verläuft zudem in Ost-West-Ausrichtung ein *Vorranggebiet Leitungstrasse – Strom* (110 kV). Die südlich des Plangebietes verlaufende Rautendorfer Landstraße wird als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße*, als *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* und als *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg* dargestellt.

Durch die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Erweiterung eines bereits festgesetzten Baufensters auf den vorhandenen Gebäudebestand und den Ausschluss einer gewerblichen Nutzung 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 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (zum Stand der 19. Änderung „Aufhebung in der Gemarkung Rautendorf, Rutenbarg“, welche am 2.11.2010 bekannt gemacht wurde) wird das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die südlich, westlich und östlich des Plangebiets angrenzenden Flächen sind ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* gekennzeichnet. Nördlich des Plangebiets bestehen keine Darstellungen.

Wie es bereits auch für die Außenbereichssatzung Rautendorfer Landstraße der Fall war, in welcher das Plangebiet als *Baustandort* dargestellt wurde, steht auch die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung der Darstellung einer *Fläche für die Landwirtschaft* im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

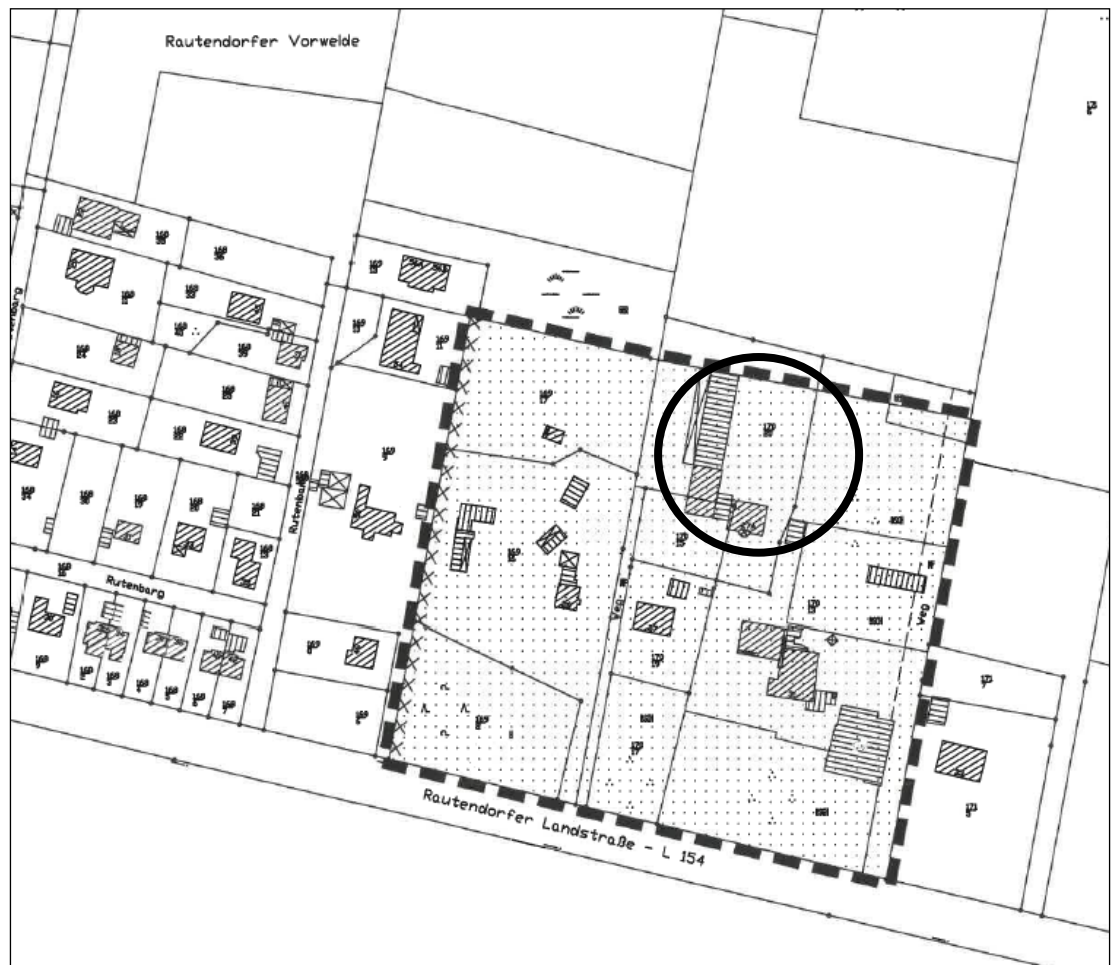


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 19. Änderung (Lage des Plangebietes gekennzeichnet)

3.3

Verbindliche Bauleitplanung

Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rutenbarg“, der ein *Allgemeines Wohngebiet* festsetzt.

Östlich schließt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 „Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)“ an, der ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Garten- und Landschaftsbau*“ festsetzt

Auswirkungen durch verbindliche Bauleitpläne auf die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung ergeben sich nicht.

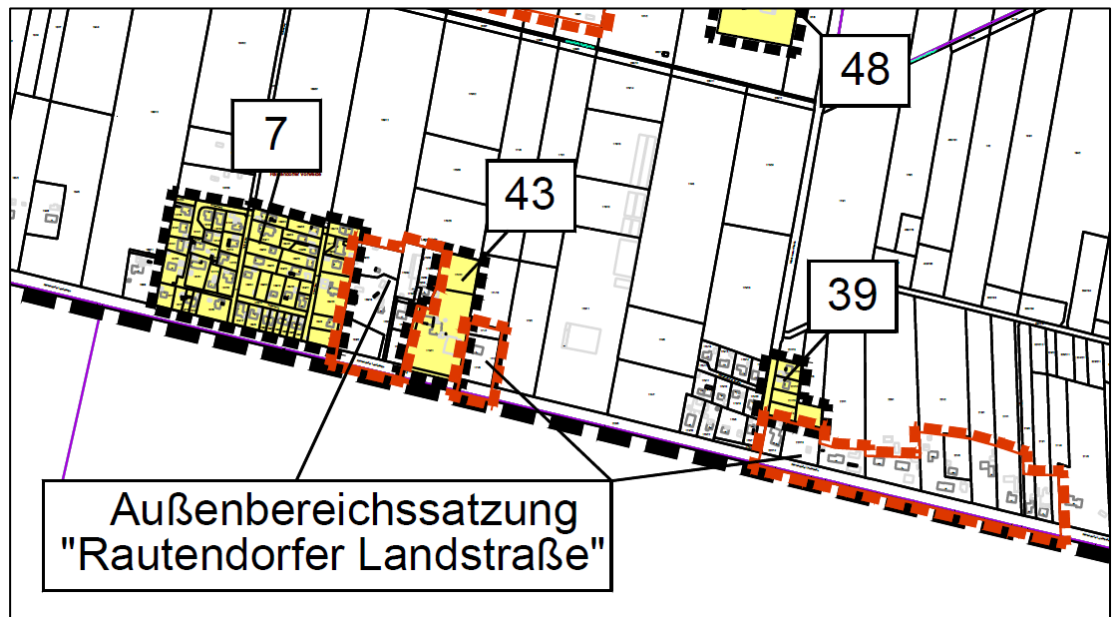


Abb. 4: Übersicht der Bebauungspläne und sonstigen Satzungen (Instara GmbH; 07/2020)

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Rutenbarg liegt ca. 5,9 km südlich des Hauptortes Grasberg an der Landstraße 154, der Rautendorfer Landstraße. Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Grasberg ist ursprünglich durch lang gestreckte Siedlungsbänder mit vorwiegender Nord-Süd-Ausrichtung gekennzeichnet. Diese städtebauliche Grundstruktur wurde im Zuge der Moorkolonisation durch Jürgen Christian Findorff festgelegt und hatte die Besiedelung und landwirtschaftliche Nutzung der zum Königreich Hannover gehörenden Hochmoorbereiche zum Ziel (Findorffsche Siedlungsstruktur).

In dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist die Findorffsche Siedlungsstruktur jedoch weniger vorherrschend als in anderen Ortsteilen Grasbergs. Es wurden hier abweichende Siedlungsstrukturen mit einer komplexeren Bebauung, kleineren Grundstücksgrößen und daher weniger Freiräumen zwischen den einzelnen Häusern sowie häufig straßenbegleitende Bebauung umgesetzt. Die Wohnhäuser sind weniger gleichmäßig auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet, haben andere - modernere - Grundrisse, sind farbenfroher und somit individueller gestaltet.

Im Teilbereich 1 der Außenbereichssatzung, in dem sich auch der Bereich der vorliegenden 1. Änderung befindet, lassen sich ehemals landwirtschaftlich geprägte Strukturen wiederfinden. Der Änderungsbereich selbst umfasst das Grundstück eines ehemaligen Garten- und Landschaftsbau (Baustandort 27 A), der bis zur Betriebsaufgabe mit entsprechenden baulichen Anlagen zur Pflanzenzucht im hinteren Grundstücksbereich geprägt war. Im Rahmen der Umsetzung der Außenbereichssatzung wurde das Grundstück mittlerweile jedoch dahingehend umgenutzt, dass die ehemalige Halle abgerissen wurde und in diesem Bereich stattdessen eine Wohnnutzung etabliert wurde. Neben dem neu entstandenen Wohngebäude wird der Änderungsbereich durch das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus und das Bürogebäude geprägt.

Eine Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist, dass der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Diese Prägung ist für den gesamten Satzungsbereich an der Rautendorfer Landstraße nicht mehr gegeben, da die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe vereinzelt über den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verteilt liegen. 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.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung für den Bereich der Rautendorfer Landstraße ist 2012 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich auch das Grundstück Rautendorfer Landstraße 27a. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde der Baustandort noch durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung hatte der Eigentümer den Wunsch vorgetragen, die vorhandene Halle umzunutzen, weshalb für diese ein Baufenster in die Satzung eingetragen wurde. Davon ausgenommen wurde das direkt an die Halle anschließende Bürogebäude, welches vorerst weiter zu betrieblichen Zwecken genutzt werden sollte. Aufgrund der Privilegierung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb war die Festsetzung eines Baufensters für dieses Bürogebäude auch nicht erforderlich.

Planungsanlass ist das Bestreben des Eigentümers, das Bürogebäude nun allerdings für Wohnzwecke zu nutzen, da der Betriebsstandort des Garten- und Landschaftsbaubetriebes in der Zwischenzeit verlagert wurde. Mit der Inanspruchnahme des Bürogebäudes kann der erhaltenswerte bauliche Bestand sinnvoll umgenutzt werden. Das ist planerisch insofern zu begrüßen, als dass es somit zu keinen großen Veränderungen der städtebaulichen Struktur kommt und ein Leerstand vermieden werden kann.

Aufgrund der bisher fehlenden Festsetzung eines Baufensters im Bereich des Bürogebäudes wäre eine Um- oder Nachnutzung nur für eine privilegierte Nutzung im Sinne des § 35 BauGB möglich. Daher kann eine Wohnmöglichkeit nur durch eine Änderung der Außenbereichssatzung erreicht werden.

Es ist konkret vorgesehen, das Baufenster der ehemaligen Halle so zu erweitern, dass es das vorhandene Bürogebäude mit umfasst. Da die Gemeinde der Auffassung ist, dass der Standort für eine gewerbliche Nutzung langfristig nicht mehr geeignet ist, unter anderem aufgrund der Tatsache, dass für den östlich angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb ein größerer Bebauungsplan aufgestellt wurde, sollen die textlichen Festsetzungen der Satzung so angepasst werden, dass eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zulässig ist.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ die Erweiterung der Darstellung des Baufensters der ehemaligen Halle auf den Bereich des bisher als Büro genutzten Gebäudes. Da eine gewerbliche Nutzung für den Bereich des Baustandortes Nr. 27a nicht mehr vorgesehen ist, wird zudem die Textliche Festsetzung Nr. 1 (Art der baulichen Nutzung) so geändert, dass kleinere nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben nicht mehr zulässig sind.

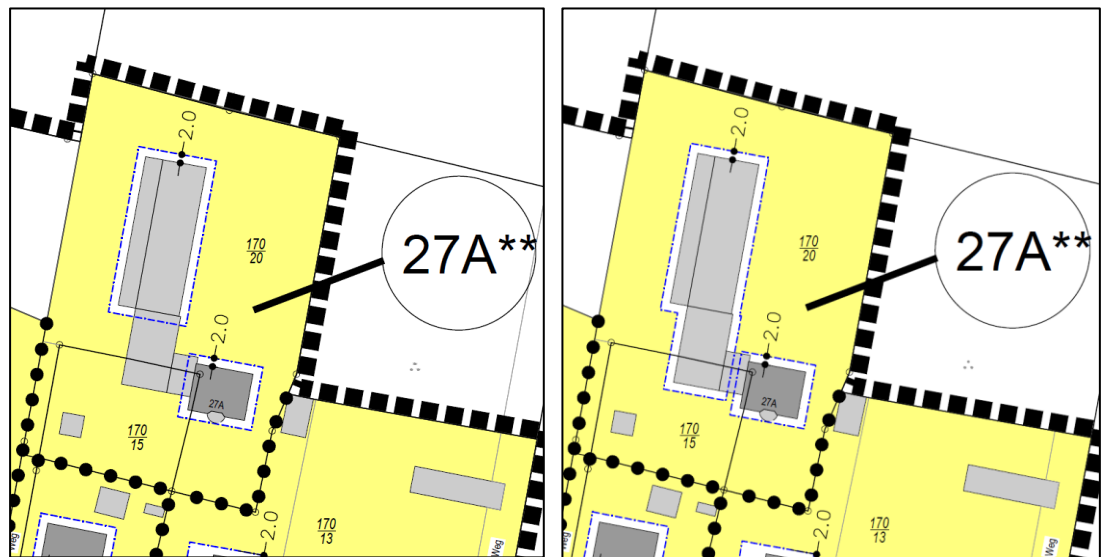


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 27a

Abb. 6: Neue Festsetzungen Baustandort 27a

Sämtliche übrige Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ bleiben unverändert bestehen.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Die Erweiterung des Baufensters im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ führt langfristig zu einer Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich, was jedoch mit dem Planungsziel, die typischen Findorffsche Siedlungsstruktur zu erhalten, vereinbar ist. Die nunmehr auf dem Baustandort ermöglichte Wohnnutzungsdichte ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ an anderer Stelle mit vergleichbarem Bestand bereits zulässig, so dass städtebauliche Belange nicht negativ berührt werden.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Rautendorfer Landstraße“ lediglich ein vorhandenes Baufenster um den Bereich eines im Bestand bereits vorhandenen Gebäudes erweitert und eine gewerbliche Nutzung nicht mehr gestattet, 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 11.02.2022

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke

Grasberg, den 17.03.2022

L. S.

gez. Schorfmann

Bürgermeisterin
(Schorfmann)