



**Begründung zur
Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“,
2. Änderung
(Grundstück Schmalenbecker Straße 4)
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
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
6.	INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG	10
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 08.08.2024 die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ mit einer Größe von ca. 1,0 ha befindet sich in etwa 2,3 km Entfernung Luftlinie östlich des Hauptortes Grasberg und umfasst das Flurstück 38/12 (Schmalenbecker Straße Nr. 4), welches im Teilbereich 1 der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ gelegen ist.

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



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

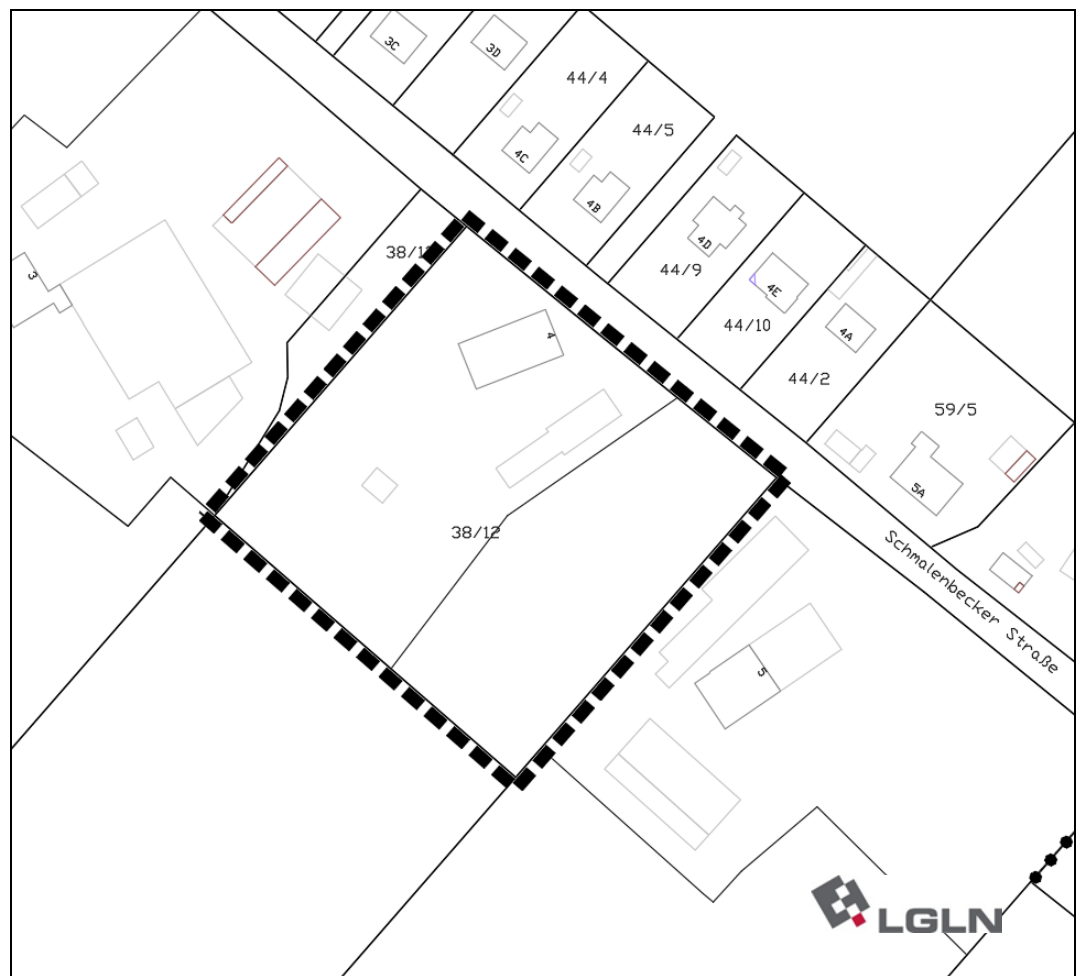


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 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 der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und die Ortschaft Schmalenbeck, die dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP), in seiner aktuellen Fassung 2022, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind, wiedergegeben.

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.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** 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,*
- *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 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 „Schmalenbeck“ folgende Darstellung vor:

Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt unmittelbar an ein *Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Torf* an. Der vorliegende Änderungsbereich tangiert das Vorranggebiet jedoch nicht.

Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ 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 „Schmalenbeck“ 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 „Schmalenbeck“ zu.

Durch die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Verschiebung eines Baufensters im Bereich der vorhandenen Scheune auf dem Baustandort Nr. 4 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 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ nichts an der bauplanungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereichslage gemäß § 35 BauGesezbuch, 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 vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg wird das Plangebiet der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ 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.

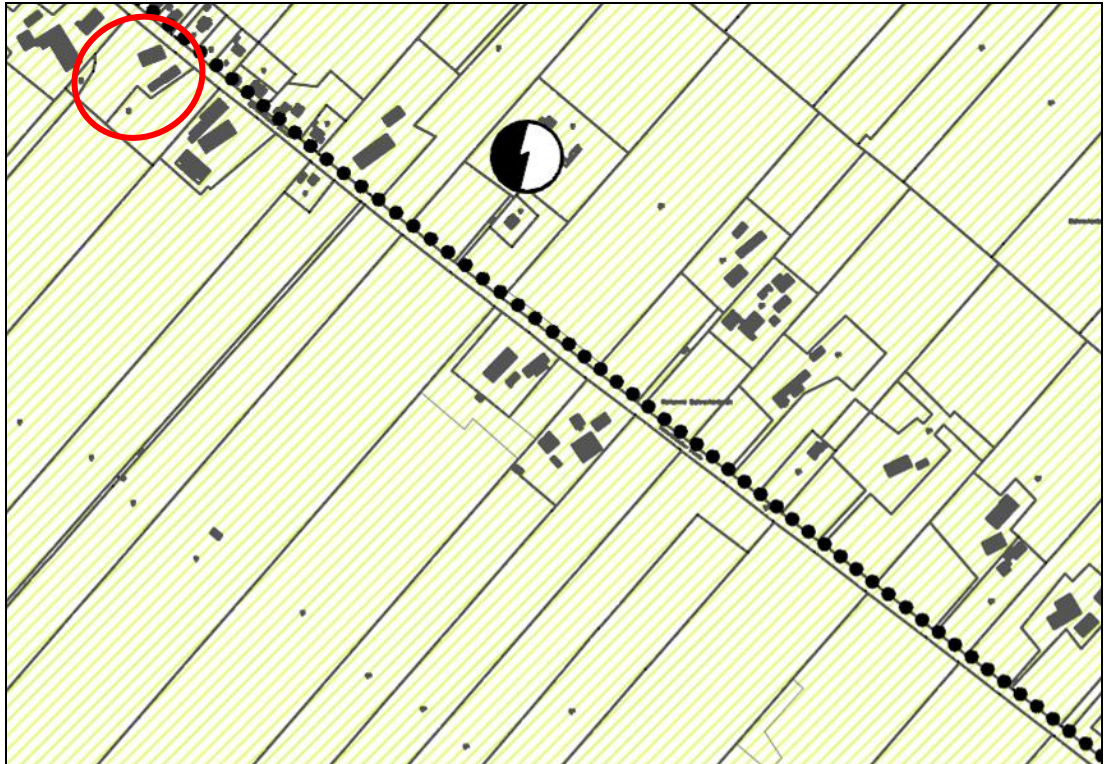


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

3.3

Verbindliche Bauleitplanung

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

4.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Schmalenbeck liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Besiedlung Schmalenbecks begann in den 1760er Jahren.

Die Schmalenbecker 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 nördlichen als auch der südlichen. 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 Schmalenbeck nicht mehr gegeben, da die bestehenden aktiven Landwirtschaftsbetriebe nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen und im Geltungsbereich nur noch zwei Nebenerwerbsbetriebe vorhanden 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 „Schmalenbeck“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen. Die Hofstelle umfasst ein Wohngebäude und ein größeres Nebengebäude.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ ist 2016 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich auch die Hofstelle Schmalenbecker Straße 4. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung hatte der Eigentümer noch keine konkreten Planungswünsche für seine Hofstelle vorgetragen, weshalb in der Satzung nur das vorhandene Wohngebäude als Bestandsschutz und ein weiteres Baufenster im nördlichen Teil des Nebengebäudes festgesetzt worden ist.

Aufgrund einer Veräußerung der Hofstelle besteht von dem neuen Eigentümern nunmehr der Wunsch ein neues Wohnhaus zu errichten, um ein „Miteinander Wohnen“ von verschiedenen Familienmitgliedern und -generationen auf der Hofstelle zu ermöglichen. Um den Garten gemeinsam nutzen zu können ist es sinnvoll, die überbaubare Grundstücksfläche nicht im Norden, sondern im Süden des Nebengebäudes anzuordnen.

Planungsanlass ist das Bestreben des Eigentümers eine separate Baumöglichkeit für seine Kinder zu schaffen, um ein Mehrgenerationen-Wohnen auf der Hofstelle zu etablieren. Dafür soll die Umnutzung eines Teiles der vorhandenen Scheune in Wohnraum erfolgen, bzw. je nach Eignung oder Nicht-Eignung der bestehenden Bausubstanz, auch ein Teilabriss und Neubau. Das ist planerisch insofern zu begrüßen, als dass die tradierte Hofstellenstruktur damit erhalten werden kann.

Des Weiteren können im bestehenden Wohnhaus aufgrund der bereits vorhandenen Ausnutzung keine weiteren Wohnungen eingebaut werden. Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ wurde dem Wohnbestandsgebäude lediglich ein geringer Spielraum – in Form einer umlaufenden Baugrenze in einem Abstand von 2,0 m – zur Entwicklung eingeräumt, um die gewachsenen Strukturen zu erhalten. Ein adäquater Anbau ist an dieser Stelle durch diese engen Entwicklungsgrenzen ebenfalls nicht möglich. Daher können weitere Wohnmöglichkeiten nur durch eine Änderung der Außenbereichssatzung erreicht werden.

Ziel ist es zudem „eigenständigen“ Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Struktur der Hofstelle zu erhalten. Eine massive Erweiterung des vorhandenen Baufensters würde diesem Ziel entgegenstehen. Daher kommt lediglich die Verschiebung des auf dem Nebengebäude bereits festgesetzten Baufensters auf der Hofstelle in Betracht. Damit wird die städtebauliche Grundkonzeption, Umbauten und Neubauten nur dort auf den Hofstellen zuzulassen, wo bereits bestehende Bebauung vorhanden ist, oder nachweislich größere Gebäude früher vorhanden waren, für die Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ weiterhin umgesetzt.

Es ist konkret vorgesehen, den rückwärtigen Teil des Nebengebäudes entweder durch umfassende bauliche Maßnahmen so umzugestalten, dass dieser als Wohnung genutzt werden kann, oder an seine Stelle einen Neubau zu setzen. Dazu ist es auch erforderlich, die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche zu verändern und um 90 Grad zu drehen. Der vordere Bereich des Nebengebäudes, auf dem bisher die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war, soll dagegen erhalten bleiben. Die hier vorhandenen Ställe sollen zukünftig wieder für die Tierhaltung genutzt werden. Damit dient die mit der 2. Änderung beabsichtigte Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche in besonderem Maße dem Ziel der Außenbereichssatzung, da nicht nur Wohnfläche geschaffen wird, sondern auch die dorftypische Tierhaltung wieder eingeführt werden soll.

Die Bebauung im Plangebiet der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ entspricht somit auch weiterhin einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung. Besonders zu begrüßen ist, dass der an der Straße stehende Teil des Nebengebäudes nunmehr unverändert bleibt und sich damit weiterhin positiv auf das Ortsbild auswirkt.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ die Verschiebung eines Baufensters, welches vormals den nördlichen Teil des Nebengebäudes (Scheune) überlagert hatte.

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

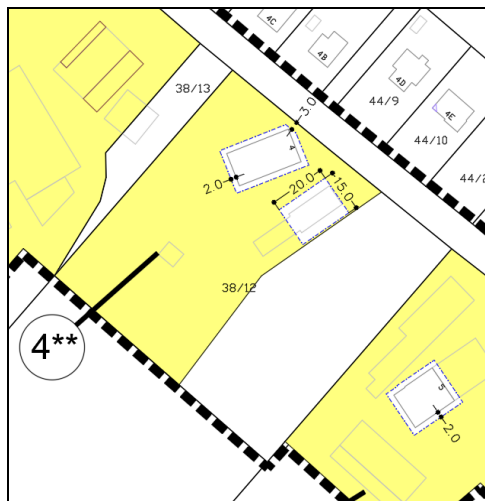


Abb. 4: Bisherige Festsetzungen Baustandort 4

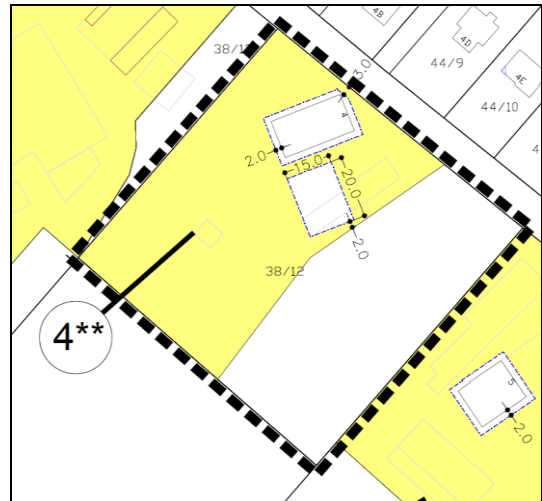


Abb. 5: Neue Festsetzungen Baustandort 4

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Auch die Verschiebung und Drehung des Baufensters im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ führt entsprechend dem bisherigen Planungsziel, die typischen Findorff'sche Siedlungsstruktur zu erhalten, zu einer langfristigen Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich. Städtebauliche Belange werden daher nicht negativ berührt werden.

Zu beachten ist allerdings der westlich und südlich des Nebengebäudes in einigem Abstand stockende Baumbestand. Das Baufenster wurde so angeordnet, dass dieser bestmöglich nicht tangiert wird. Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 ergriffen werden, um Schäden zu vermeiden.

Zudem sind bei einem ggf. erforderlichen Teilabriss des Nebengebäudes die Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betreffend die Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:
Bremen, den 10.06.2024 / 04.11.2024

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

gez. B. Lichtblau

Grasberg, den 10.12.2024

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin