



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Schmalenbeck“, 1. Änderung
(Grundstück Schmalenbecker Straße 8)
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	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 08.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ mit einer Größe von ca. 1,26 ha befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung Luftlinie östlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 97/1 (Schmalenbecker Straße Nr. 8), welches im Teilbereich 1 der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ gelegen ist.

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

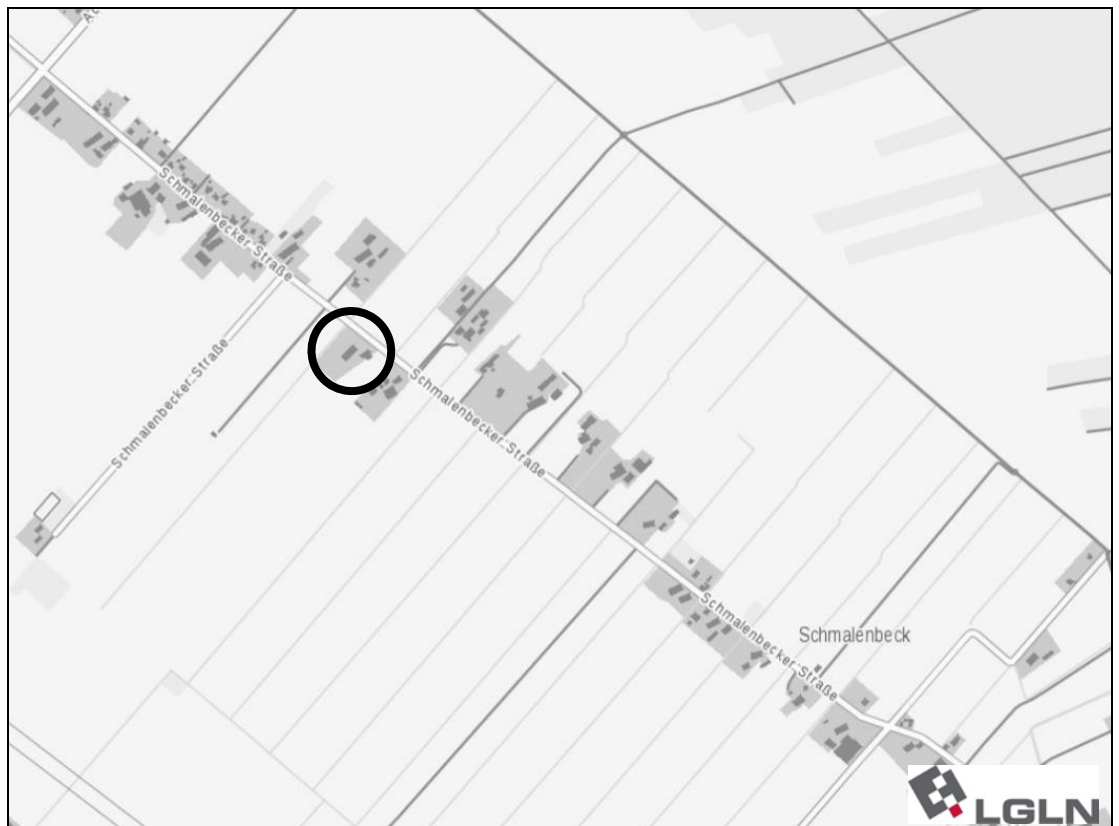


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

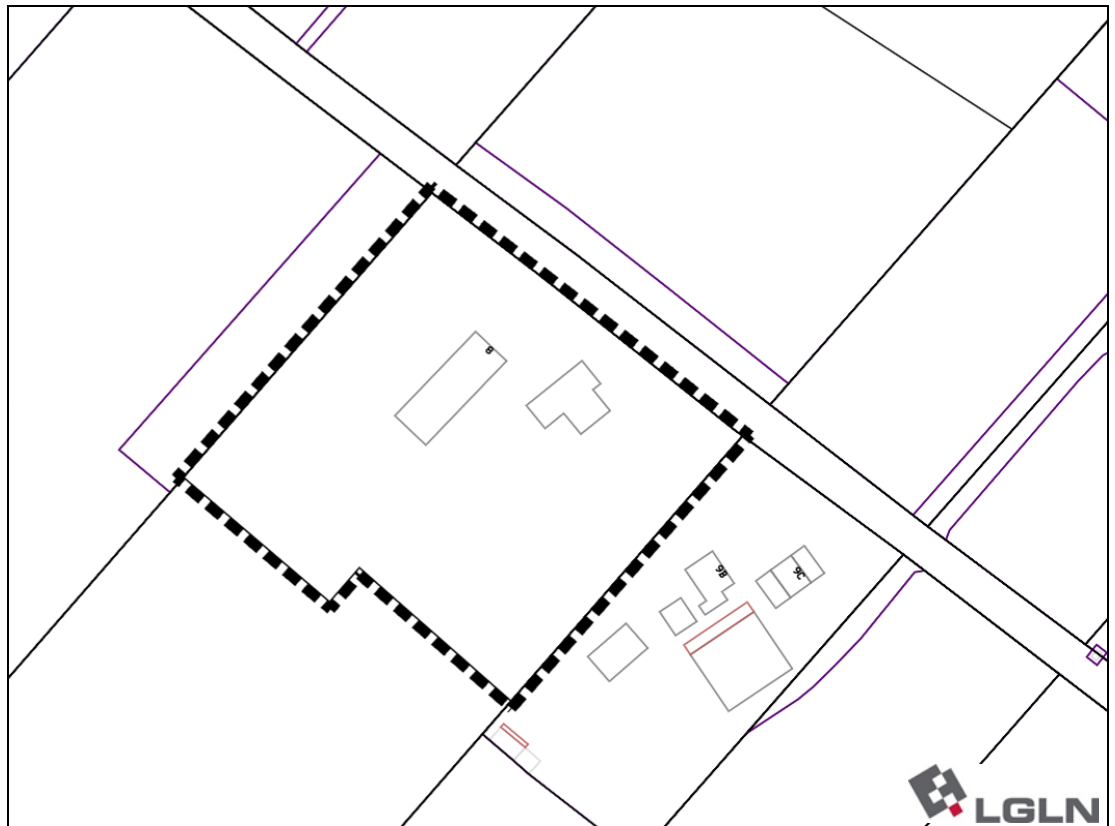


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 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 Schmalenbeck, 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,*

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 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 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 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 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 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ zu.

Durch die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters im Bereich einer vorhandenen Scheune auf dem Baustandort Nr. 8 und als Folge die Anhebung der maximalen Wohneinheiten von 2 auf 4 (bezogen auf den gesamten Baustandort) 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 „Schmalenbeck“ 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 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 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.

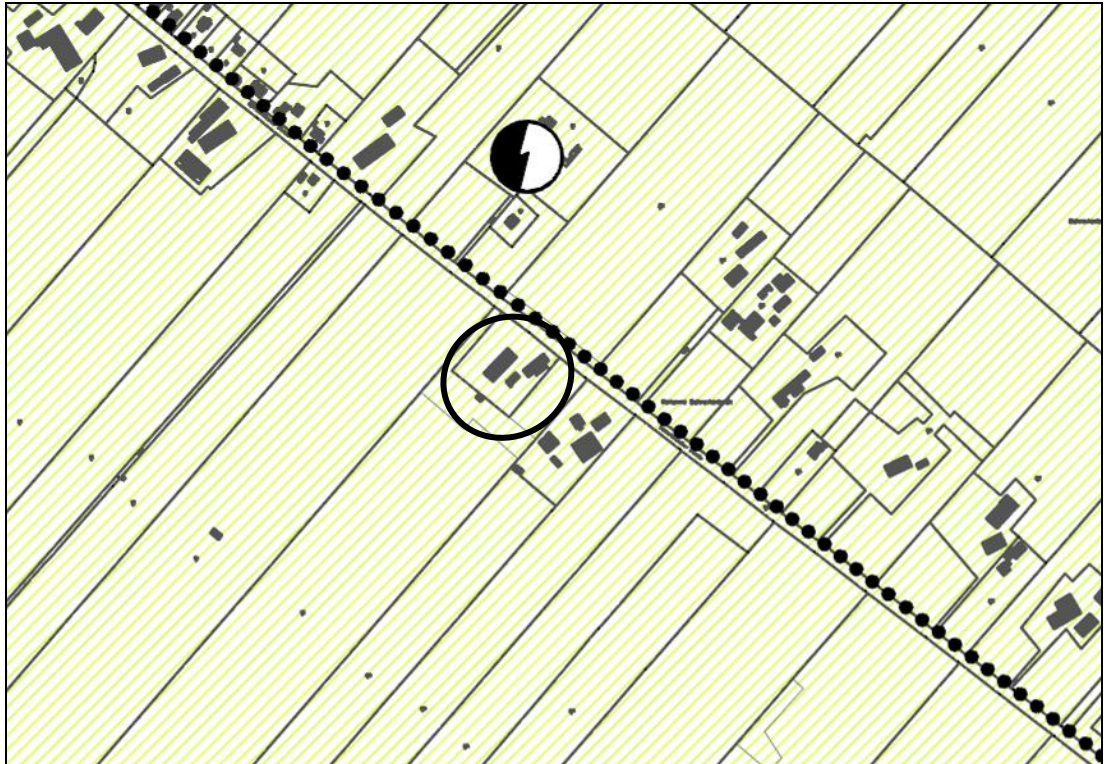


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ 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

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 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 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen. Die Hofstelle umfasst ein Wohngebäude und ein Nebengebäude mit Anbau sowie weitere kleine Nebenanlagen.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ ist 2016 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich auch die Hofstelle Schmalenbecker Straße 8. 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 mit dargestellt worden ist.

Planungsanlass ist das Bestreben des Eigentümers eine separate Baumöglichkeit für seine Kinder zu schaffen. Dafür soll eine Umnutzung der vorhandenen Scheune in Wohnraum erfolgen. Das ist planerisch insofern zu begrüßen, als dass die tradierte Hofstellenstruktur damit erhalten werden kann.

Des Weiteren können im vorhandenen 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 Darstellung eines weiteren Baufensters im Bereich der vorhandenen Scheune auf der Hofstelle in Betracht, wie es bereits mehrfach an anderer Stelle bei Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ geschehen ist.

Es ist konkret vorgesehen, die vorhandene Scheune durch umfassende bauliche Maßnahmen so umzugestalten, dass diese als Wohnung genutzt werden kann. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten für eine mögliche gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Da der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Kubatur der Scheune samt Anbau nicht zu verändern, orientiert sich die Baugrenze der neuen Baumöglichkeit - analog zum Hauptgebäude - an dem Grundriss der Scheune, ebenfalls mit einem 2 m Abstand für kleinteilige Erweiterungen.

Die Bebauung im Plangebiet der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ entspricht somit auch weiterhin einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung, so dass die Festsetzung eines Baufensters für ein weiteres Wohngebäude im Bereich der vorhandenen Scheune dem langfristigen Erhalt der typischen Siedlungsstruktur dient.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ die Darstellung von einem zusätzlichen Baufenster im Bereich des vorhandenen Nebengebäudes (Scheune). Im Zuge der Festsetzung des weiteren Baufensters ist es zudem erforderlich, dass die in der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ festgesetzte Fläche des Baustandortes (gelb) geringfügig erweitert wird.

Da bisher lediglich ein Baufenster bestand, wurde für den Baustandort Nr. 8 die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Da nunmehr ein zusätzliches Baufenster für Wohngebäude dargestellt wird, erfordert dies die Anpassung der

höchst zulässigen Zahl der Wohnungen. Analog zur Ausweisung an vergleichbaren Baustandorten mit zwei Baufenstern, sind im Rahmen der vorliegenden Änderung nunmehr maximal vier Wohnungen auf dem Baustandort Nr. 8 zulässig, d. h. die bisherige Kennzeichnung der Nummer des Baustandortes mit einem „*“ wird zu „**“ geändert.

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

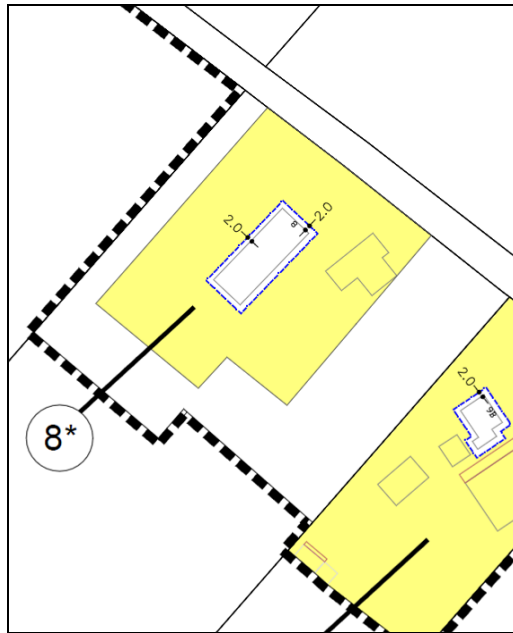


Abb. 4: Bisherige Festsetzungen Baustandort 8

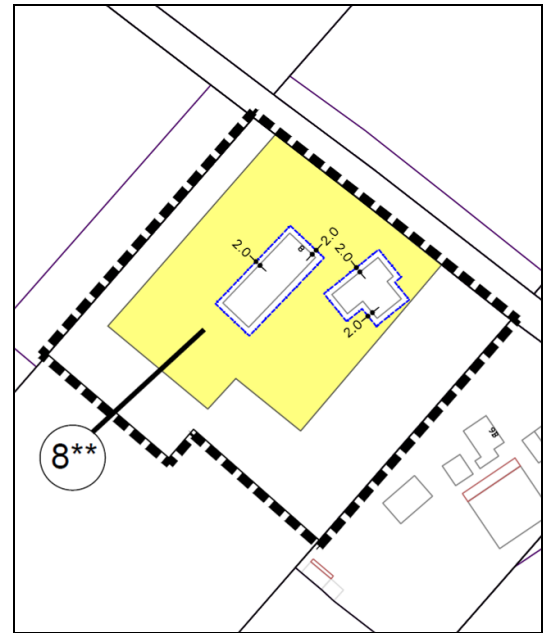


Abb. 5: Neue Festsetzungen Baustandort 8

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Die Festsetzung des zusätzlichen Baufensters im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ 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 Wohnnutzungsichte ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ an anderer Stelle mit vergleichbarem Bestand bereits zulässig, so dass städtebauliche Belange nicht negativ berührt werden.

Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Baumöglichkeit im Bereich der vorhandenen Scheune kommt es auch zu einer geringfügigen Erweiterung der Darstellung des Baustandortes, der die Bereiche, in denen Garagen und Nebenanlagen zulässig sind, definiert. Damit kommt es zu einer Reduzierung der in der Ursprungssatzung von Bebauung freizuhaltenen hofnahen Freiflächen, die einen festen Bestandteil der Findorff'schen Siedlungsstruktur darstellt. Da die Erweiterung des Baustandortes nur geringfügig und bedarfsorientiert erfolgt und die Freifläche ansonsten erhalten bleiben soll, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Siedlungsstruktur zu erwarten.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schmalenbeck“ lediglich ein zusätzliches Baufenster in einem Bereich festsetzt, in dem bereits Gebäudebestand vorhanden ist, 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 08.11.2018 / 15.01.2019

instara

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

Gez. D. Renneke

Grasberg, den 15.03.2019

L. S.

Gez. Schorfmann

Bürgermeisterin
(Schorfmann)