



**Begründung zur  
Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“,  
2. Änderung  
(Grundstück Huxfelder Straße 55, Meyer)  
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.....	7
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	8
6.	INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG .....	9
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	10

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 12.06.2014 die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ mit einer Größe von ca. 8.165 m<sup>2</sup> befindet sich in etwa 3 km Entfernung südöstlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Huxfelder Straße Nr. 55, welches östlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ liegt.

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

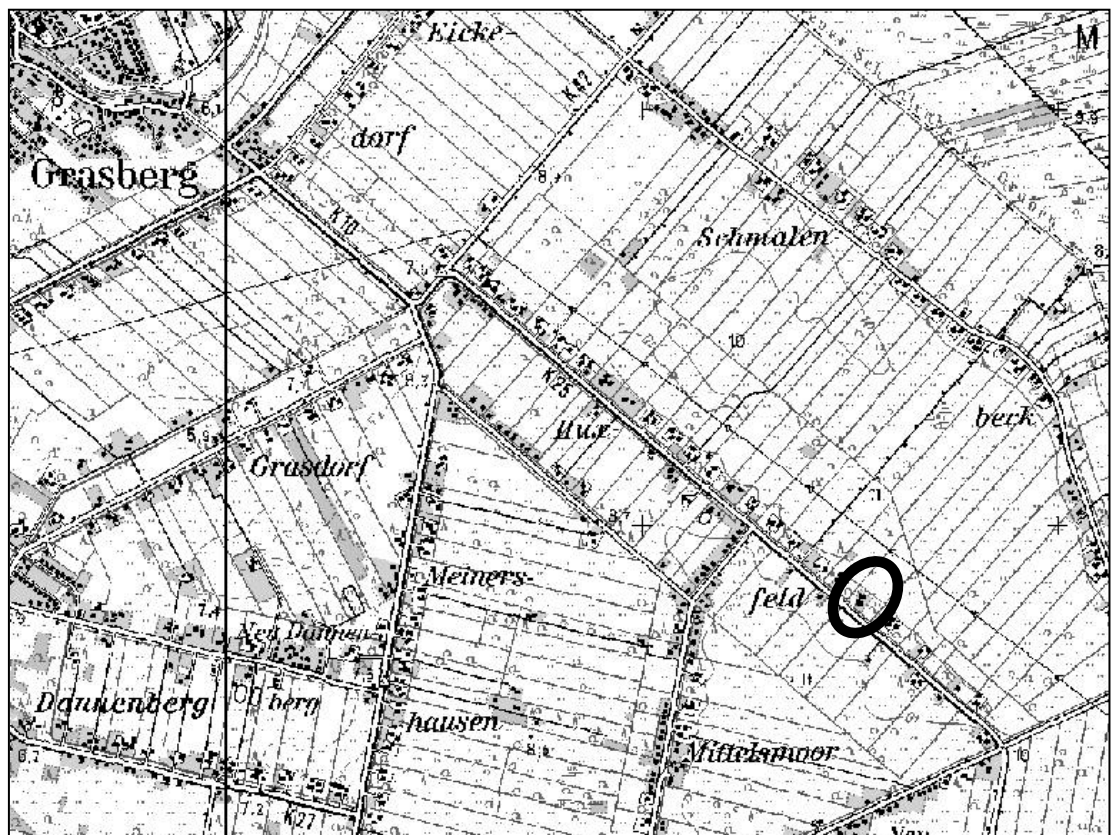


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes



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 Bauleitplan<sup>1</sup> handelt, werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Grasberg und die Ortschaft Huxfeld, die dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008** entfällt die bisherige Zuordnung der Gemeinde Grasberg zum Ordnungsraum Bremen zu Gunsten der Beteiligung an der Metropolregion Bremen-Oldenburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

<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“ geregelt.

## **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 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 31.08.1996 war das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde ein neues RROP aufgestellt, welches am 27.10.2011 rechtskräftig geworden ist.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben:

## **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.“
- 3.9 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.“
- 3.9 11** „Die durch die Moorkultur geprägte Erholungslandschaft im östlichen Kreisgebiet mit dem Weyerberg in Worpswede als Mittelpunkt, soll zur Wahrung ihrer landschaftsbedingten Erholungseignung und insbesondere zur Sicherung ihrer besonderen natürlichen und kulturellen Vielfalt, Eigenart und Schönheit großräumig und einheitlich gesichert und entwickelt werden.“

Der zeichnerische Teil des Regionalen Raumordnungsprogrammes sieht für das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ folgende Darstellung vor:

#### Ziele der Raumordnung

Die Huxfelder Straße (K 25) ist im RROP im Bereich der Außenbereichssatzung als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin grenzt nördlich an den Bereich der Satzung ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Torf). Teilweise ragt der Bereich der Satzung geringfügig in dieses Vorranggebiet hinein.

#### Grundsätze der Raumordnung

Der Bereich der Satzung liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Darüber hinaus liegt der nordwestliche Teil der Satzung in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Erholung (s. o.). Die Huxfelder Straße (K 25) ist im Bereich der Außenbereichssatzung teilweise als Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) dargestellt.

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 „Huxfelder Straße“ wurde unter Berücksichtigung der vorstehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Durch die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Verschiebung eines Baufensters im Bereich des Baustandortes Nr. 55 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. Die vorstehend aufgeführten Ziele und Grundsätze sowie die zeichnerischen Darstellungen treffen auch auf den Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ zu.

Im Übrigen ändert die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder 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 entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg werden der überwiegende Teil des Plangebietes der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die dem Änderungsbereich südwestlich vorgelagerte Huxfelder Straße ist als überörtlicher Verkehrsweg gekennzeichnet.

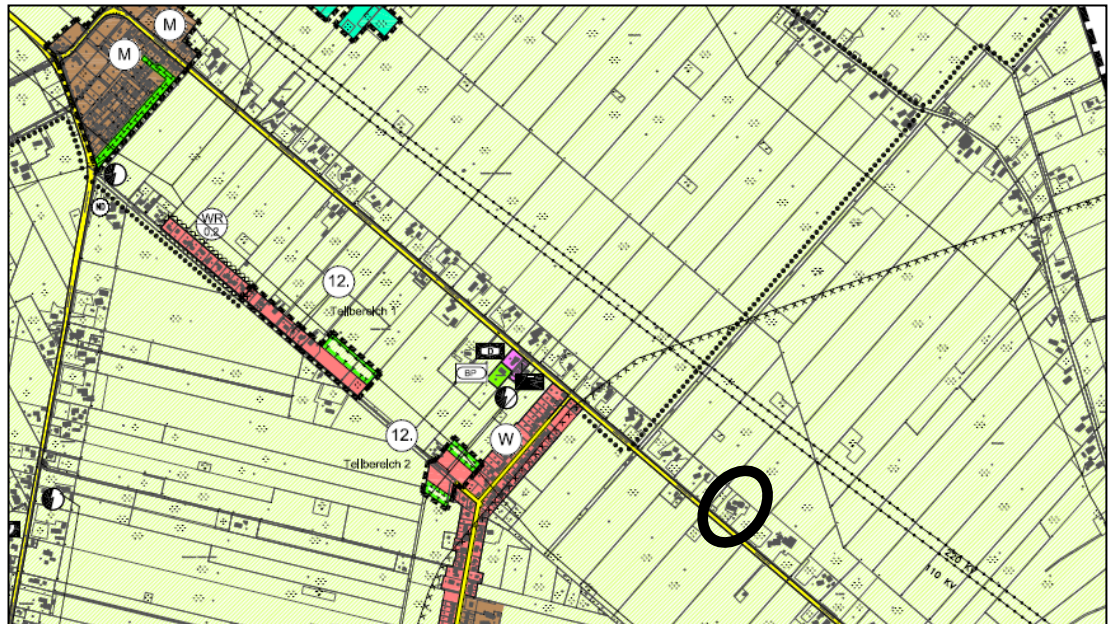


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ an.

Westlich des Satzungsgebiets, vom Bereich der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung deutlich separiert, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Huxfeld Nord“. Südlich an der Huxfelder Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mittelsmoorer Straße“, welcher die Baugebiete rechts und links der Straße „Am Mittelsmoor“ umschließt (vgl. Abb. 3).

Auswirkungen auf die Außenbereichssatzung sowie die vorliegende 2. Änderung ergeben sich durch diese Bebauungspläne jedoch nicht.

#### 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Huxfeld liegt ca. 2 km südlich des Hauptortes Grasberg an der Kreisstraße 25, der Huxfelder Straße.

Die Huxfelder Straße weist den für die Findorff-Dörfer typischen geradlinigen Straßenverlauf auf. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich typischerweise überwiegend auf einer Seite der Erschließungsstraße, in diesem Fall auf der nördlichen. Im zentralen Bereich der Huxfelder Straße befindet sich jedoch auch südlich der Haupterschließungsstraße zum Teil dichte Wohnbebauung. Dieser Bereich ist durch die Verdichtung sowie die beidseitig der Erschließungsstraße befindliche Bebauung, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mittelsmoorer Straße“ entstanden ist, stark neuzeitlich überprägt.

Die Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes der Außenbereichssatzung stellt sich heterogen dar. So ist zwar insgesamt noch eine relativ große Anzahl der historischen Wohnwirtschaftsgebäude erhalten, doch weist ein Teil der historischen Bausubstanz bereits Veränderungen durch neuzeitliche Elemente auf, die das Gesamterscheinungsbild stellenweise beeinträchtigen. Zudem ist besonders im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 die Siedlung Huxfeld durch kleinteilige Strukturen und modernere Bauformen ergänzt worden. Die ehemaligen Hofstellen konnten überwiegend ihren historischen Charakter bewahren. Die Nebengebäude sind ebenfalls vielfach kaum verändert worden und nehmen häufig einen großen Flächenanteil der Baustandorte ein. Innerhalb des Satzungsgebietes wechseln sich damit historische sowie neuzeitlich überprägte Bereiche ab.

Die Huxfelder Straße ist zum großen Teil, wie es traditionell für die Straßen im Teufelsmoor typischen ist, gesäumt von Birken. Neben diesen straßenbegleitenden Birkenreihen stellen sich die im Bereich der Hofstellen und der Hofstellenzufahrten vorhandenen Hofgehölze so wie die zwischen der Huxfelder Straße und den einzelnen Hofstellen vorhandenen Grenzbeplantungen als prägende Grünstrukturen dar. Weitere Grenzbeplantungen sind auch zwischen den einzelnen Hofstellen zu verzeichnen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist gänzlich von flachem Grün- und Ackerland umgeben, das sich zum Teil auch zwischen den Hofstellen (sog. Sichtachsen) befindet.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe liegen vereinzelt über das Satzungsgebiet verteilt. Die Wohngiebel der Wohnwirtschaftsgebäude prägen das Ortsbild, während die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gelegenen (und damit zur freien Landschaft hin orientierten) Betriebsflächen und Stallanlagen selbst im Winter kaum wahrnehmbar sind.

Die Beschreibung trifft auch auf das vorliegenden Plangebiet der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ und seine nähere Umgebung zu.

#### 5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Bebauung im Plangebiet der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung. Neben dem typischen langgestreckten Hauptgebäude befinden sich ein Nebengebäude in Form einer Remise und andere kleine Nebengebäude auf dem Grundstück. Ursprünglich sollte die Nutzung der Remise aufgegeben werden und zu Gunsten eines Wohngebäude-Neubaus für den Sohn des Eigentümers samt Familie weichen. Die Nutzung der Remise soll nun doch



weiter bestehen, weshalb das geplante Wohngebäude an einem anderen Standort errichtet werden muss. Dazu soll die zur Zeit im Bereich der Remise festgesetzte überbaubare Grundfläche in Richtung Osten verschoben werden. Der Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes ist insofern notwendig, als dass eine sinnvolle Erweiterung des Hauptgebäudes auf Grund der engen Entwicklungsgrenzen nicht erfolgen kann. Daher ist es notwendig, eine neue Baufläche durch eine Änderung der Außenbereichssatzung zu schaffen.

Damit wird von Seiten der Grundstückseigentümer das bisherige Konzept aufgegeben, den Standort des Nebengebäudes durch Abriss für einen Wohn-Neubau zu nutzen. Für eine Wohnnutzung für Familienmitglieder wird nunmehr ein Neubau an anderer Stelle geplant. Das Nebengebäude kann damit erhalten und weiterhin für betriebliche Zwecke genutzt werden. Der Neubau eines Wohngebäudes östlich der vorgesehenen Fläche soll außerdem dazu beitragen, die ursprüngliche Struktur der Hofstelle zu reaktivieren. Wie, vom Eigentümer bereit gestellte, alte Luftbilder der Hofstelle belegen, befand sich ursprünglich in der Nähe der zu versetzten Fläche eine mittlerweile nicht mehr vorhandene Scheune. Somit kann die ursprüngliche Erscheinung ein Stück weit wieder hergestellt werden.

## 6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beinhaltet die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ die Verschiebung einer bisher im Bereich eines Nebengebäudes befindlichen überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Osten mit der daraus resultierenden Erweiterung des Baustandortes.

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

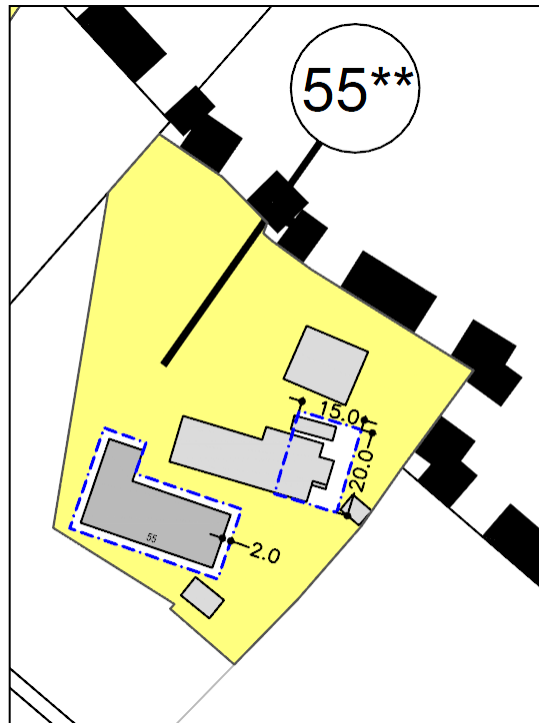


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 55

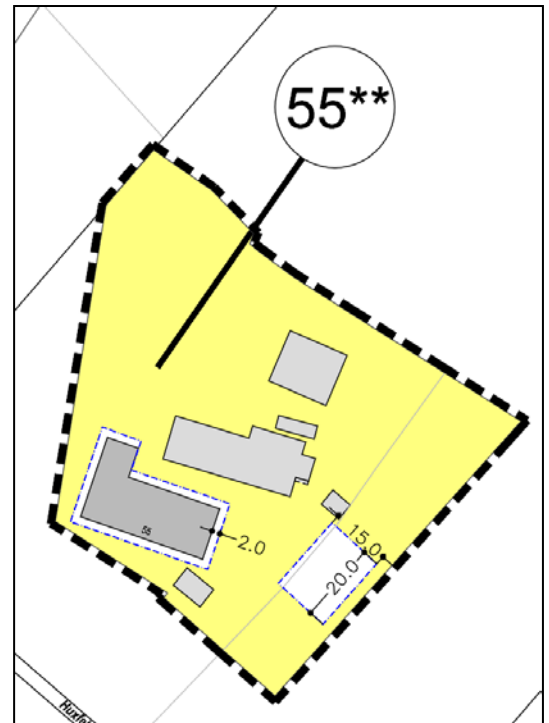


Abb. 4: Neue Festsetzungen Baustandort 55

**7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ soll die Baufläche für den Neubau eines Wohngebäudes verschoben werden, damit das Nebengebäude weiterhin genutzt werden kann.

Durch die Verschiebung des Baufensters auf eine unbebaute Fläche kommt es zu einer Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich. Diese Zunahme ist jedoch insofern vertretbar, da sie das Planungsziel, die Findorff'sche Siedlungsstruktur zu erhalten nicht beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass der Bau eines weiteren Gebäudes auf der geplanten Fläche die Struktur der ursprünglichen Hofstelle wieder herstellt, da dieses ein ehemaliges Gebäude ersetzt. Insofern werden städtebauliche Belange nicht negativ berührt.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Huxfelder Straße“ lediglich die Verschiebung eines Baufensters im Bereich der Hofstellensituation beinhaltet, 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 09.08.2014

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Gez. D. Renneke

Grasberg, den 16.09.2014

L. S.

Gez. Schorfmann  
Bürgermeisterin  
(Schorfmann)