



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Ottersteiner Straße“**

Gemeinde Grasberg

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
6.	PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG.....	8
7.	INHALT UND ZIELE DER SATZUNG	11
7.1	Methodik	11
7.2	Planungsziele.....	11
7.3	Art der baulichen Nutzung	12
7.4	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen.....	12
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.6	Zufahrten.....	15
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	15
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	15
8.2	Wasserwirtschaft	16
8.3	Freizeit / Erholung / Tourismus.....	16
8.4	Forstwirtschaft.....	16
8.5	Landwirtschaft / Immissionsschutz	18
8.6	Ver- und Entsorgung.....	18
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	18
10.	HINWEISE	18
Anhang:	Zuordnung der Baustandorte	

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 20.05.2010 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 53,5 ha große Gebiet erstreckt sich nördlich der Ortschaft Grasberg in West-Ost-Ausrichtung entlang der Ottersteiner Straße über eine Länge von ca. 3,5 km. Der Satzungsbereich liegt südlich der Semkenfahrt, einem noch heute zum Teil schiffbaren Graben. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Lage und Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

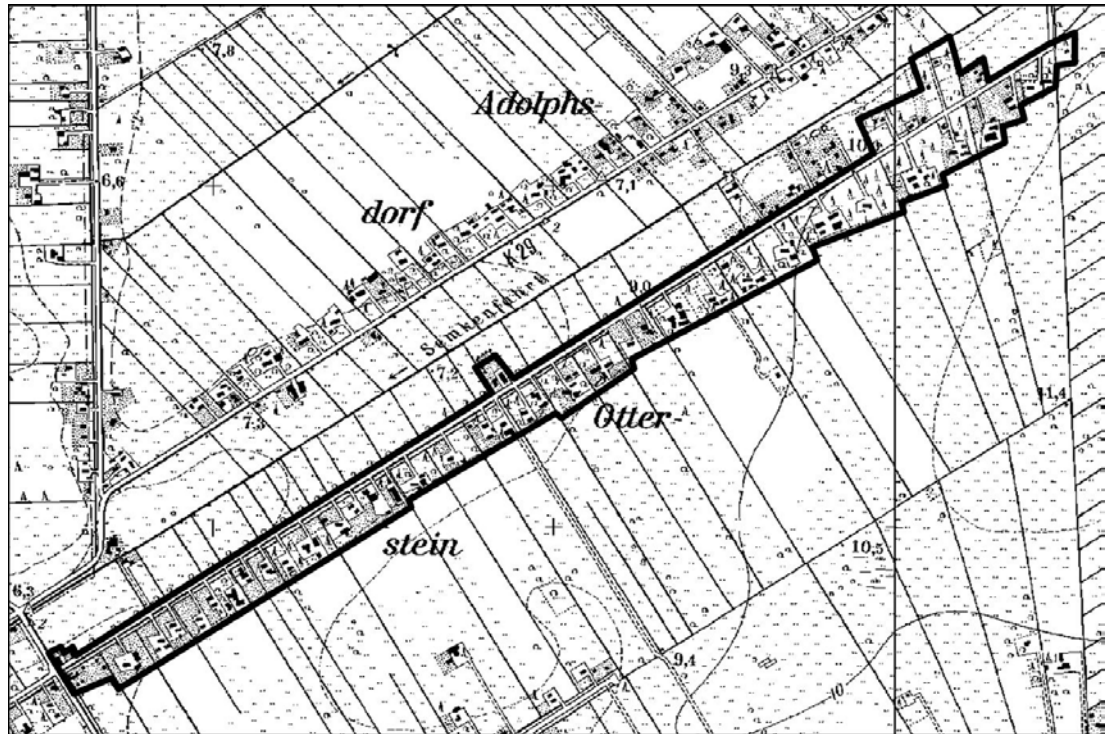


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Am 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 unmittelbar wirksam.

Die umfangreiche Überarbeitung des Landes-Raumordnungsprogramms beinhaltet eine Konzentration auf Regelungen, die über die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten hinausgehen und für die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume von grundlegender Bedeutung sind. Dadurch wird den Kommunen eine größere Verantwortung zur Umsetzung der

Raumordnungsziele übertragen. Unter anderem wurden die Gebietskategorien „Ordnungsraum“ und „ländlicher Raum“ zu Gunsten eines integrativen Ansatzes aufgegeben. Die zentralörtliche Gliederung (Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum), als wesentliches Instrument zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse, blieb jedoch erhalten.

Die bisherige Zuordnung der Gemeinde Grasberg zum Ordnungsraum Bremen entfällt somit zu Gunsten der Beteiligung an der Metropolregion Bremen-Oldenburg.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält 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 siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

In der Gemeinde Grasberg konzentriert sich der Siedlungsschwerpunkt vorwiegend auf die zentrale Ortschaft Grasberg. Die Teile der Gemeinde, die sich in den ehemals durch Moor geprägten Bereichen befinden, wurden in der Regel im Rahmen der Moorkolonisation erstmals besiedelt. Die Ortschaft Otterstein ist eine solche Moorkolonie, entstanden im Jahr 1794, die ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzung wie Torfabbau und Weidewirtschaft geprägt war. Otterstein wurde damit zwei Jahre nach dem Tod Findorffs gegründet, ist jedoch nach dem Siedlungsmuster des bekannten Moorkolonisators angelegt. Nachdem das Moor in dem Unterort trocken gelegt war, ermöglichte die Bodenbeschaffenheit in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Anlage von Wiesen und später auch Weiden, so dass das Land die Bewohner nunmehr ernähren konnte und es in den 1860er und 1870er Jahren zunehmend zu Teilungen der Hofstellen in Otterstein kam. So wurden auch die bereits bestehenden Hofstellen Neu-Ottersteins, südlich von Otterstein, ergänzt.

Durch Bestandssicherung und die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken und kleineren Gewerbebetrieben soll Otterstein nun behutsam weiterentwickelt werden. Ergänzend zu der vorliegenden Außenbereichssatzung stellt die Gemeinde für das Plangebiet ei-

ne Gestaltungssatzung auf, die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude enthält, um das Ortsbild zu wahren.

Bezogen auf die vorstehenden Kriterien entspricht die vorliegende Satzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Zuge des ersten Beteiligungsschrittes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Landkreises jedoch in Bezug auf die festgesetzten Baufenster und die damit verbundenen zulässigen Wohneinheiten mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht maximal zwei Wohneinheiten pro Baustandort vertretbar sind und die Bevölkerungsentwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt werden sollte. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB besteht jedoch bereits heute, unter bestimmten Voraussetzungen, die Möglichkeit, die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich auf bis zu zwei Wohnungen vorzunehmen. Daher werden im Zuge der vorliegenden Außenbereichssatzung lediglich planungsrechtliche Grundlagen geschaffen, welche besonders in Bezug auf alte Bausubstanz deren Ausnutzung erleichtern. Es handelt sich damit bei der vorliegenden Ausweisung der Wohneinheiten, bezogen auf die mit einem „*“ gekennzeichneten Baustandorte, faktisch nicht um zusätzliche Wohneinheiten.

Für die weiteren Baustandorte der ehemaligen bzw. noch heute genutzten Hofstellen, auf denen fünf Wohneinheiten zulässig sind, ist zu berücksichtigen, dass diese bereits in der Vergangenheit Großfamilien und damit mehr Menschen als Lebensstätte dienten, als dies heute der Fall ist. Zudem sind im Bestand schon mehrfach drei Wohneinheiten vorhanden und auch auf Grundlage des § 35 BauGB sind im Familienverbund (z. B. durch Altenteilerhäuser und mehrere Wohnungen für Familienmitglieder „unter einem Dach“) mehr als die vom Landkreis angeregten zwei Wohneinheiten zulässig / möglich. Es wird daher die Ansicht vertreten, dass mit den zulässigen fünf Wohneinheiten, kein für Findorffsche Siedlungen untypisches / unverträgliches Nutzungsmaß festgesetzt wird. Vielmehr wird durch die getroffenen Regelungen die Möglichkeit geschaffen, Wohneinheiten auf mehrere Gebäude aufzuteilen, flächenmäßig dem bundesdeutschen Durchschnitt anzupassen und als eigenständig nutzbare Einheit zu realisieren. Damit soll auf den Hofstellen auch der Anreiz für ein attraktives, modernes Mehr-Generationenwohnen geschaffen werden, dies auch um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, indem Familienverbände gestärkt werden können.

Des Weiteren wurde seitens des Landkreises angemerkt, dass die Findorffschen Siedlungen ein landwirtschaftlicher Siedlungstyp sind, der vielen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen nicht gerecht werde. Insbesondere seien die Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs, zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, zu Arbeitsorten und auch zu den Nachbarn weit. Diese Entfernungen sind jedoch relativ zu betrachten. Vergleichsweise große Entfernungen zwischen den Hofstellen bedingen bereits durch diese historische Siedlungsstruktur (Ost-West-Ausdehnung 3,5 km) eine größere Entfernung zu „den Nachbarn“. Als Folge ist die Entfernung des „westlichen Teiles“ der Ortschaft Otterstein zum Grundzentrum Grasberg beispielsweise ca. 500 m geringer, als die Gesamtausdehnung der Ortschaft selbst. Dieser Aspekt ist jedoch eine Besonderheit, die sich aus der planmäßigen Moorkolonisierung ergibt und von den Anwohnern als „alltäglich“ wahrgenommen, von Neubürgern gezielt ausgesucht wird. Zudem ist die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Nachbarn in allen ländlichen Regionen Niedersachsens ähnlich gelagert. Für die vorliegende Außenbereichssatzung ist jedoch festzustellen, dass die Nähe zum Grundzentrum durchaus als „gegeben“ anzusehen ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg wird der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Im Nordosten des Satzungsbereiches liegen die Baustandorte 46 und 48 teilweise sowie die Baustandorte 60, 61 und 62 gänzlich in Bereichen, die als *Fläche für Wald* dargestellt sind.

Nahezu $\frac{3}{4}$ des Satzungsgebietes (beginnend ab Baustandort 17) befinden sich zudem in einem Gebiet, das als *Salzstock, zugleich Baugebiet für das keine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden ist*, dargestellt ist (vgl. nachfolgende Abbildung). Dennoch besteht für die gesamte Ortschaft Otterstein eine zentrale Abwasserbeseitigung.

Der Baustandort 30 umfasst die Feuerwehr sowie das Dorfgemeinschaftshaus, welche sich in zentraler Lage nördlich der Ottersteiner Straße befinden. Diese sind in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ergibt sich jedoch kein Widerspruch zu dieser Darstellung, da durch die Außenbereichssatzung lediglich der Gebäudebestand festgeschrieben wird und die bestehende Nutzung an den jeweiligen Standorten weiterhin möglich ist.

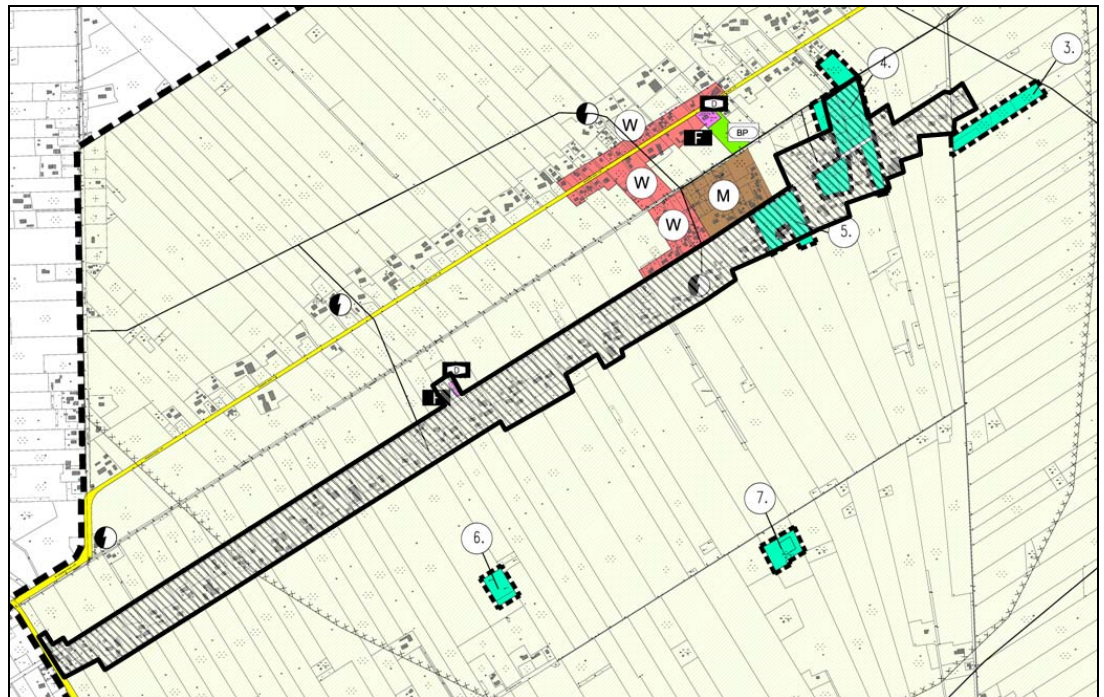


Abb. 2: Ausschnitt aus den derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (Satzungsbereich schraffiert dargestellt)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Plangebietes selbst besteht keine verbindliche Bauleitplanung, die zu berücksichtigen wäre. Jedoch befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30, welcher in mehrere Teilbereiche unterteilt Allgemeine Wohngebiete sowie Dorfgebiete festsetzt.

Auswirkungen auf die Außenbereichssatzung ergeben sich jedoch nicht.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Die Ortschaft Otterstein ist gegenwärtig Bestandteil der in der Bearbeitung befindlichen Dorferneuerungsplanung Grasberg-Nord, welche die Ortschaften Adolphsdorf, Otterstein, Neu-Otterstein, Seehausen und Tüschendorf im Norden der Gemeinde Grasberg umfasst. Da diese Dorferneuerung jedoch noch nicht abgeschlossen ist, existieren für den Satzungsgebiet derzeit keine diesbezüglich abschließenden Planaussagen.

In Bezug auf die Landwirtschaft ist davon auszugehen, dass auf Grund des landwirtschaftlichen Strukturwandels und den damit verbundenen unzureichenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der zum Teil fehlenden Hofnachfolge die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe in den kommenden 10 Jahren um mindestens ein Drittel zurückgehen wird. Derzeit

wirtschaften in dem Bereich des Satzungsgebietes, welches 66 Baustandorte umfasst, noch 12 Landwirtschaftsbetriebe. Davon sind 5 Betriebe hauptberuflich, 7 neberberuflich in der Landwirtschaft tätig.

Damit ist langfristig eine weitere Zunahme der Wohnnutzung zu erwarten, so dass die Entwicklung der städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung besonders auf die Bereitstellung von Wohnfläche abzustellen ist. Die Gemeinde vertritt daher die Auffassung, dass mit der Außenbereichssatzung das geeignete Planungsinstrument zu Verfügung steht, um sowohl den innerhalb des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben, als auch den geänderten Nutzungssprüchen der Bewohner der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude gerecht zu werden. Des Weiteren kann in diesem besonderen Fall speziell mindestens einem bestehenden Gewerbebetrieb in der Ortschaft Otterstein eine Ausbaumöglichkeit gegeben und damit der Standort längerfristig gesichert werden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Otterstein liegt nördlich der Ortschaft Grasberg und verläuft südlich, in ca. 370 m Abstand, parallel zu der Adolpsdorfer Straße verlaufend. Zwischen den Straßendörfern Adolphsdorf und Otterstein liegt die Semkenfahrt, ein noch heute zum Teil schiffbarer Graben, über den früher die Torfr Transporte aus den angrenzenden Ortschaften Richtung Bremen gingen. Aufgrund seiner Funktion als schiffbarer Kanal, der als Erschließungslinie und für den Warentransport genutzt wurde, besitzt dieser noch heute eine besondere kulturhistorische Bedeutung.

Die Ortschaft Otterstein liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Besiedlung Ottersteins begann in den 1780er Jahren mit Söhnen der zweiten oder dritten Generation von Geestbauern oder anderen schon vorhandenen Moorkolonien, die sich eine eigene Existenz schaffen wollten. Weitere erste Anbauern waren junge Männer, die ab 1789, durch den hannoverschen König vom Kriegsdienst freigestellt wurden, wenn sie die Moore besiedelten. Ursprünglich war die Ortschaft Otterstein in sechsundzwanzig Mooranbauernstellen aufgeteilt, jede ca. 13 ha groß¹.

Die Ottersteiner Straße weist den für die Findorff-Dörfer typischen geradlinigen Straßenverlauf auf. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich überwiegend auf der südlichen Seite der Ottersteiner Straße. Am Ende der Ottersteiner Straße, nordöstlich des Satzungsgebietes, in den Ottersteiner Vorweiden, befindet sich auch nördlich der Hauptschließungsstraße Wohnbebauung. Dieser Bereich ist stark neuzeitlich überprägt und überwiegend durch einen Bebauungsplan entwickelt worden. Er ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Außenbereichssatzung.

Zwischen der Ottersteiner Straße und den einzelnen Hofstellen ist auf der Mehrzahl der Baustandorte typischerweise eine Freifläche vorhanden, die als Weidefläche genutzt wurde und heute zum Teil noch als solche genutzt wird. Diese Bereiche wurden, wenn die Entfernung der Bebauung zur Straße es zuließ, bewusst nicht den einzelnen Baustandorten des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung zugeordnet, da diese Flächen weiterhin freizuhalten sind und eine Verfestigung der Bebauung in diesem Bereich die ursprüngliche, zu erhaltende Siedlungsstruktur auflösen würde.

Die Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes stellt sich heterogen dar. So ist zwar insgesamt noch eine relativ große Anzahl der historischen Wohnwirtschaftsgebäude erhalten, doch weist ein Teil der Bausubstanz bereits Veränderungen durch neuzeitliche Elemente auf, die das Gesamterscheinungsbild stellenweise beeinträchtigen. Am westlichen Ende der Ottersteiner Straße, an der Kreuzung Ottersteiner Straße / Kirchdamm, befindet sich stra-

¹ Dorfgemeinschaft Otterstein (1990): „Otterstein. Chronik und Bildband.“

ßenseitige Bebauung, die besonders stark durch neuzeitlich überprägte Gebäudestrukturen gekennzeichnet ist.

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. Der nördliche Teil des Satzungsgebietes ist stark durch Wald und dichte, zusammenhängende Gebüsch geprägt. Der Bewuchs verdeckt zum Teil die Bebauung / Gebäude ganzer Hofstellen.

Die Ottersteiner Straße ist traditionell, wie es für die typischen Straßen im Teufelsmoor üblich ist, gesäumt von Birken. Neben diesen straßenbegleitenden Birkenreihen bestehen prägende Grünstrukturen besonders im nordöstlichen Satzungsbereich, die zum Teil als Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Baustandorte 35 bis 37, 43, 48 und 60 bis 62 sind auf Grund des umfangreichen Bewuchses von der Straße aus nicht einzusehen. Die Baustandorte 46 und 48 liegen teilweise, die Baustandorte 60, 61 und 62 gänzlich in Bereichen, die als *Fläche für Wald* dargestellt sind. Weitere Grünstrukturen stellen zudem die auf den Hofstellen vorhandenen Hofgehölze sowie die zwischen der Ottersteiner Straße und den einzelnen Hofstellen vorhandenen Grenzbepflanzungen dar. Weitere Grenzbepflanzungen sind auch zwischen den Hofstellen zu verzeichnen. Der Geltungsbereich wird gänzlich von flachem Grün- und Ackerland umgeben, das sich auch zwischen den Hofstellen befindet.

Eine Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist, dass der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Diese Prägung ist für den gesamten Satzungsbereich in der Ortschaft Otterstein nicht mehr gegeben, da die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe vereinzelt über den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verteilt liegen und zur Ottersteiner Straße hin die Wohngiebel der Wohnwirtschaftsgebäude mit den ihnen straßenseitig vorgelagerten Wiesen und Gartenflächen das Bild prägen, während die nach Süden (und damit zur freien Landschaft hin orientierten) Betriebsflächen und Stallanlagen selbst im Winter kaum wahrnehmbar 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.

6. PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind die Flächen des Satzungsbereiches der Ottersteiner Straße dem Außenbereich zuzurechnen, so dass Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies führt, auch wenn die Erschließung gesichert ist, häufig dazu, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie für den Ausbau / Ersatz eines Nebengebäudes nicht erteilt werden können.

Die Gemeinde Grasberg beabsichtigt nun für die Ottersteiner Straße nördlich des historischen Ortskerns, eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Der zusammenhängende Bereich umfasst den überwiegenden Teil des ursprünglichen Siedlungsgebietes der Moorkolonie Otterstein.

Exkurs: Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen

Entsprechend den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die „Gemeinde für bebaute Bereich im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben [...] nicht entgegen gehalten

werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Es gilt nun zu prüfen, ob die gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen für das in Rede stehende Gebiet erfüllt sind.

„Bebaute Bereich im Außenbereich“

Der bebaute Bereich auf den sich die geplante Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich von seiner Umgebung, welche durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland) geprägt wird. Entsprechend der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung reihen sich die Hofstandorte linear aneinander. Ein baulicher Zusammenhang muss daher in diesem Fall bejaht werden, auch wenn zwischen den Standorten vereinzelt Freiflächen vorhanden sind.

Innerhalb des geplanten Satzungsbereiches befinden sich gegenwärtig noch 5 landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe. Die ehemaligen Hofstellen werden wohnbaulich genutzt, so dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Zudem sind insbesondere in den nachträglich eingefügten Grundstücken und Gebäuden stellenweise Überprägungen durch neuzeitliche Siedlungsstrukturen (Einfamilienhäuser, kleinere Baugrundstücke) erkennbar, die auf eine Tendenz zur Nachverdichtung hinweisen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Vielzahl der Anträge auf Aufnahme in die Satzung wider, die von den Anwohnern Ottersteins eingereicht worden sind.

Damit ist für die Außenbereichssatzung Otterstein das Merkmal des „bebauten Bereiches im Außenbereich“ erfüllt.

„Wohnbebauung von einigem Gewicht“

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich insgesamt 66 Baustandorte². Davon sind 5 als landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und 7 als Nebenerwerbsbetriebe einzustufen. Die verbleibenden 54 Baustandorte werden wohnbaulich und ggf. (klein)gewerblich genutzt. Räumlich verteilen sich die wohnbaulich genutzten Baustandorte über das gesamte Satzungsgebiet.

Einen Schwerpunkt der Wohnnutzung bilden die neuzeitlich überprägten Bereiche mit eher kleinteiligen Nutzungsstrukturen. Diese sind besonders am westlichen Beginn der Ottersteiner Straße, im Kreuzungsbereich Ottersteiner Straße / Kirchdamm anzutreffen. Das übrige Satzungsgebiet stellt sich weniger auffällig dar, da die historische Siedlungsstruktur größtenteils gewahrt wurde.

Es ist somit eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden.

„Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“

Der Gesetzgeber hat als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung bestimmt, dass der Satzungsbereich „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sein darf, da der Außenbereich als Produktionsraum für die Landwirtschaft erhalten und geschützt werden soll. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, beurteilt sich nicht allein nach der Anzahl der Betriebe im Verhältnis zur Wohnbebauung, ihres Flächenumfangs oder der Gebäudegröße, sondern ob die Landwirtschaft, z. B. wegen der von ihr ausgehenden Emissionen und des geringen Gewichts der vorhandenen Wohnbebauung, immer noch prägend für die Landschaftsstruktur ist.

Die so genannten Findorffschen Siedlungen, zu denen auch die Ortschaft Otterstein zählt, waren ursprünglich als landwirtschaftliche Siedlungen konzipiert, d. h. die Anwohner arbeite-

² Als „Baustandorte“ werden hier aktive oder ehemalige Hofstellen, neuzeitliche Wohnbaugrundstücke und Standorte kleinerer Gewerbebetriebe bezeichnet.

ten in der Landwirtschaft und bezogen aus dieser Tätigkeit ihr Einkommen. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten ein Strukturwandel in der Landwirtschaft, der dazu führte, dass ein wirtschaftliches Auskommen der flächenmäßig vergleichsweise kleinen Höfe oftmals nicht mehr gegeben war und heute der überwiegende Anteil der Anwohner Ottersteins ihr Einkommen außerhalb der Landwirtschaft erzielt. Gegenwärtig werden innerhalb des Plangebietes noch 12 landwirtschaftliche Hofstellen bewirtschaftet (5 Haupt-, 7 Nebenerwerbsbetriebe), die vereinzelt zwischen den wohnbaulich genutzten Grundstücken liegen. Dies entspricht einem Anteil von unter 20 % der Baustandorte, was eindrücklich verdeutlicht, dass hier - ungeachtet der Verteilung der Landwirtschaft - keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung mehr besteht.

Eine Befragung bezüglich der Weiterführung dieser Landwirtschaftsbetriebe durch eine Hofnachfolge im Vorfeld der Planung ergab, dass mindestens zwei Betriebe (ein Haupt- und ein Nebenerwerbsbetrieb) langfristig nicht erhalten werden können. Gravierend ist auch die Einschätzung, dass lediglich drei Betriebe eine gesicherte Hofnachfolge aufweisen, die jedoch alle nur noch als Nebenerwerb geführt werden. Für zwei im Vollerwerb tätige Landwirtschaftsbetriebe wies das Niedersächsische Landvolk in einer Stellungnahme darauf hin, dass diese in den vergangenen Jahren bauliche Erweiterungen vorgenommen haben und voraussichtlich auch in Zukunft weitere Wachstumsschritte vorsehen. Bei den verbleibenden Landwirtschaftsbetrieben ist die Zukunft ungewiss.

Da sich die Landwirtschaftsbetriebe in Otterstein vereinzelt innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden, stellen sie keine deutlich erkennbaren Bereiche mit einer „überwiegend landwirtschaftlichen Prägung“ dar. Zudem sind ein Großteil der Landwirtschaftsbetriebe durch umfangreiche Gehölz- oder sogar Waldbestände umgeben, so dass sie von der Ottersteiner Straße aus nicht bzw. kaum sichtbar sind und daher keine optisch prägende Wirkung haben. Des Weiteren verursachen der Umfang sowie die Art und Weise der betriebenen Landwirtschaft derart geringfügige, punktuelle Emissionen, dass diese sich kaum auf die benachbarten, wohnbaulich genutzten Grundstücke auswirken. Damit besteht auf Grund der unwesentlichen Auswirkung der Landwirtschaft auf die Umgebung sowie den Wechsel von Landwirtschaft und Wohnen keine „überwiegend landwirtschaftliche Prägung“. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind damit als erfüllt zu betrachten.

Zur Vermeidung von Konflikten enthält die Satzung jedoch einen Hinweis darauf, dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft werden und diese Einzelfallprüfung Bauvorhaben als unzulässig erklären kann, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Erweiterung der Wohnbaunutzung nur zulässig ist, wenn sich eine angrenzende Landwirtschaft nicht störend auswirkt. Ebenso wird ein Zurückdrängen bestehender Landwirtschaftsbetriebe durch eine Ausweitung wohnbaulicher Nutzung verhindert.

Abschließend ist damit herauszustellen, dass eine „überwiegend landwirtschaftliche Prägung“ für den Geltungsbereich nicht (mehr) festgestellt werden kann, zumal der Strukturwandel in der Landwirtschaft zu einem Wandel der Nutzung geführt hat und auch weiterhin führen wird, indem vielfach die zum Grundstück gehörenden Weideflächen nicht mehr selbst genutzt, sondern verpachtet werden.

Die Kriterien „bebaute Bereiche im Außenbereich“, das Vorkommen von „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ und „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sind somit als erfüllt anzusehen.

Zudem sind neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu erfüllen:

Es dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Ansatzpunkte für die Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten bestehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Der Landkreis wies im Zuge des ersten Beteiligungsverfahrens des Weiteren darauf hin, dass keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte (§§ 23 bis 29, 32 BNatSchG i.V.m. §§ 16 bis 23, 25 NAGBNatSchG) im Satzungsgebiet vorhanden sind. Auch gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt, könnten aber unabhängig von bisherigen Erfassungen vorhanden sein.

Weitere öffentliche Belange, wie z. B. solche des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft oder auch des Immissionsschutzes werden erst bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen eines Bauantrages durch die Genehmigungsbehörde geprüft. Ein beantragtes Bauvorhaben kann daher aufgrund entgegenstehender öffentlicher Belange im Einzelfall trotz dieser Satzung unzulässig sein.

7. INHALT UND ZIELE DER SATZUNG

7.1 Methodik

Um den örtlichen Bedarf zu ermitteln und die Anwohner in die Planung einzubinden, wurden die Bürger aufgefordert, ihre „Wünsche“ schriftlich mitzuteilen.

Die von den Anwohnern benannten Standorte wurden anschließend in eine Karte übertragen und gemeinsam mit der Verwaltung erörtert. Einige der vorgeschlagenen Standorte konnten in der Außenbereichssatzung keine Berücksichtigung finden, da sie den Anforderungen an eine geordnete Siedlungsentwicklung nicht entsprachen, wie z. B.:

- Bebauung in „zweiter Reihe“,
- Verdichtung / Erweiterung von Siedlungssplittern und
- Bebauung hofnaher Freiflächen.

7.2 Planungsziele

Die Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes wird noch überwiegend durch die Findorffschen Siedlungsstrukturen geprägt, welche auf die Entstehungsgeschichte Ottersteins als Moorkolonie hinweisen. Insbesondere auf den ursprünglichen Hofstellen innerhalb des Plangebietes sind diese Strukturen noch gut erkennbar. Jedoch wurde das historische Siedlungsgefüge durch neuzeitliche Wohngebäude und kleinere Baugrundstücke zum Teil überprägt. Mit der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ soll nun eine behutsame Nachverdichtung durch Ergänzung / Umnutzung des Gebäudebestandes der jeweiligen Hofstellen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ verfolgt:

- Erhaltung / räumliche Ergänzung der Hofstellensituationen
- die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude sollen diversifiziert (Wohnen, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) und damit deren langfristige Erhaltung verbessert werden
- bestehenden, etablierten Gewerbebetrieben (speziell Baustandort 7) soll gezielt die Möglichkeit zur Erweiterung des Betriebes im Rahmen der Außenbereichssatzung gegeben werden und diese damit an diesem Standort gehalten werden
- Freihaltung der Freiflächen zwischen den einzelnen Hofstellen / „Baustandorten“
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf grundsätzlich fünf je „Baustandort“, um der bestehenden Bebauung oder den (ehemaligen) Hofstellensituationen gerecht zu werden, den Strukturert zu gewährleisten und die soziale Integration zu erhöhen³

³ Im Fall von schmaleren Hofstelle (halben Hufen) und einer geplanten Intensivierung einer gewerblichen Nutzung erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach einer örtlichen Begehung.

- Zwei Wohneinheiten bei kleinen Grundstücken
- keine Neuanlage von Zufahrten

Die Außenbereichssatzung soll dazu dienen, das Bauen in den baurechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu betrachtenden Siedlungen etwas zu erleichtern. Es soll erreicht werden, dass Familienangehörige und auch Zuziehende die alte Bausubstanz umnutzen und behutsam ergänzen können.

7.3 **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde werden innerhalb des Plangebietes zukünftig die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erleichtert. Darüber hinaus ermöglicht die Zulässigkeit von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben eine zusätzliche Nutzung der vorhandenen Gebäude, z. B. eines ehemaligen Stallgebäudes, und schafft die Voraussetzungen für zusätzliche Versorgungs- und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner. Zudem fügen sich derartige Betriebe gut in die vorhandene und für den ländlichen Raum durchaus typische Nutzungsstruktur ein.

7.4 **Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die zulässige Grundfläche, die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Um die vorhandene bauliche Struktur adäquat weiterzuentwickeln, wurden die einzelnen „Hofstellen“ als Baustandorte definiert und in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Es wurde wie folgt differenziert:

- Bei den vorhandenen Hauptgebäuden einschließlich direkt angebauter Nebenanlagen erfolgte die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 2,0 m zum Gebäude, so dass ausreichend „Spielraum“, z. B. für die nachträgliche Überdachung von Eingangsbereichen vorhanden ist. Lediglich in Bereichen, wo die Einhaltung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß § 7 NBauO sowie den vorhandenen Gebäuden (gemäß § 10 NBauO) nicht möglich war, wurde eine Anpassung der Baugrenzen vorgenommen.
- Von einigen Anwohnern wurde der Wunsch geäußert, vorhandene Nebengebäude zu Wohnzwecken umzunutzen oder nach Abbruch des Gebäudes ein Wohnhaus neu zu errichten. Da der Erhalt von alter Gebäudesubstanz dazu beiträgt das Orts- und Siedlungsbild zu erhalten, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen in diesen Fällen an den äußeren Abmessungen der vorhandenen Nebengebäude zuzüglich 2,0 m.
- Die zusätzlichen „Baufenster“ orientieren sich an den Abmessungen des Gebäudebestandes oder werden in einer Größe von 15 m x 20 m festgesetzt. Im Falle des Baustandortes 16 wurde eine umfassende Anpassung dieser Baugrenze vorgenommen, um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes vor Ort zu ermöglichen. Zu diesem Sachverhalt fand im Vorfeld der Planungen ein Gespräch mit dem Landkreis Osterholz statt. Seitens des Gewerbebetriebes ist ein Anbau des bestehenden rückwärtigen Gebäudes nach Westen gewünscht, um weitere Büro- und Lagerräume einrichten zu können. Dies konnte berücksichtigt werden, da sich das neue Gebäude mit seiner rückwärtigen Lage und einer umfangreichen Eingrünung in die Siedlungsstruktur einordnen wird. Zudem ist es ausdrückliches Ziel der Gemeinde Grasberg, auch die gewerblichen Strukturen im Außenbereich zu stärken, um die Lebendigkeit der Dörfer zu erhalten und zu fördern.
- Auf den Baustandorten 1, 14, 39 sowie 61 gab es zudem jeweils einen besonderen Sachverhalt. Im nördlichen Bereich des Baustandortes 1 ist eine Erweiterung des Gebäudebestandes durch einen Anbau möglich, indem die überbaubare Grundstücksflä-

che so erweitert wurde, dass ein moderneres Gebäude errichtet werden kann, da eine Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung in Anlehnung an die Straßenrandbebauung des Kirchdamms hier städtebaulich vertretbar ist. Zudem wird hier berücksichtigt, dass im Bestand vier Wohneinheiten augenscheinlich vorhanden sind, da bereits mehrere Generationen in dem Gebäude wohnen. Da ausdrücklich der Wunsch geäußert wurde, für das jüngste Familienmitglied eine weitere Wohnmöglichkeit zu schaffen, greift die Gemeinde mit der gewählten Festsetzung den Gedanken des „Mehrgenerationenwohnens“ auf.

Bei den Baustandorten 14 und 39 befinden sich die zusätzlichen „Baufenster“ im Bereich ehemaliger Nebengebäude, so dass die Ausweisung einer wohnbaulichen Nutzung in diesen Bereichen in Anlehnung an den früheren Gebäudebestand erfolgte. Der Baustandort 61 wurde letztlich als Baufenster in die Satzung aufgenommen, da nachgewiesen werden konnte, dass an diesem Standort bereits früher ein Wohngebäude existierte, bis dieses vor ca. 30 Jahren nieder brannte. Mit der Festsetzung eines Baufensters soll auch hier zukünftig wieder eine Wohnbaunutzung ermöglicht werden.

Zusätzlich zu der Festsetzung von „Baufenstern“ wurde eine allgemeine Regelung zur zulässigen Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen in die Satzung aufgenommen. Um den Eigentümern weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 20 m² durch folgende Anbauten zulässig:

- überdachte Terrassen,
- Wintergärten,
- Treppenanlagen und
- Balkone.

Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Eine Beschränkung derartiger Anlagen wurde als nicht sinnvoll erachtet, da diese immer im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und in Bezug auf den vorhandenen Bestand an den einzelnen Baustandorten stark voneinander abweichen. Die genehmigungsfähige Größe sowie die Standorte der Anlagen sind stets im Einzelfall zu beurteilen, da sie in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksnutzung beurteilt werden müssen. So entsteht durch eine kleingewerbliche Nutzung in der Regel ein höherer Bedarf an Nebenanlagen als dies bei einer rein wohnbaulichen Nutzung der Fall ist.

Neben den durch Baugrenzen gekennzeichneten „Baufenstern“ als Standorte für neue und bestehende Hauptgebäude, kann wie bisher auch eine Umnutzung vorhandener Nebengebäude, z. B. eines Stalles zu Wohnzwecken, erfolgen. Maßgeblich für die Zulässigkeit eines derartigen Vorhabens ist der § 35 Abs. 4 BauGB, der bestimmte Kriterien enthält, die zu erfüllen sind.

Erfahrungsgemäß können in den ehemals durch Moore geprägten Bereichen der Gemeinde Grasberg, zu denen auch das Plangebiet gehört, Moorlinsen auftreten, die bei großer Mächtigkeit dazu führen, dass die Fundamente nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand hergestellt werden können. Daher wurde eine Regelung in die Satzung aufgenommen, dass in derartigen Fällen ausnahmsweise eine geringe räumliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baustandortes im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden kann.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner durch die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf 2 und die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 8,5 m definiert. Damit soll sichergestellt werden, dass die maximale Ausnutzung der Gebäude, z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses, bis zu einer Zweigeschossigkeit erfolgen kann, dabei jedoch das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt und sich so

die zukünftige Bebauung in den Bestand einfügt. Zudem werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen vermieden. Geringfügige Überschreitungen bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine, können zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt dabei die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Ottersteiner Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten können bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, deren Höhe bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der maximal zulässigen Höhe abweicht, Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen dem Erhalt der Bausubstanz dienen und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. (dies kann insbesondere landwirtschaftliche Wohnwirtschaftsgebäude betreffen).

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Neben der Kennzeichnung baulich nutzbarer Areale resultierte die Festlegung von „Baustandorten“ auch aus dem Erfordernis der Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen. Dabei erfolgte eine Differenzierung zwischen großvolumiger Bebauung innerhalb eines Baustandortes, bzw. mit einem Hofstellencharakter, und neuzeitlichen / sonstigen Einzelhäusern wie folgt:

5 Wohneinheiten: Dieses Maß wird für alle Hofstellen / Baustandorte getroffen, deren Bausubstanz oder Status (landwirtschaftlicher Betrieb) bereits im Bestand 5 Wohneinheiten gestattet.

4 Wohneinheiten: Dieses Maß wird für alle Hofstellen / Baustandorte getroffen, deren Bausubstanz oder Status (kein landwirtschaftlicher Betrieb) bereits im Bestand keine 5 Wohneinheiten gestattet. Da in diesen Fällen die Eigentümer mitgeteilt haben, dass Erweiterungsmöglichkeiten gewünscht werden, ermöglicht diese Festsetzung faktisch 2 Wohneinheiten pro überbaubarer Grundstücksfläche, was vergleichbaren Regelungen in Bebauungsplänen entspricht.

2 Wohneinheiten: Dieses Maß wird für alle Hofstellen / Baustandorte getroffen, deren Eigentümer ausdrücklich mitgeteilt haben, dass sie keine zusätzlichen Baumöglichkeiten wünschen. Zudem unterliegen alle neueren Einzelhäuser auf kleineren Grundstücken diesem Maß. Im Falle von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung auf einem Baustandort, und damit möglichen Immissionsschutzkonflikten, können ebenfalls als Ergebnis einer Einzelfallprüfung maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt werden.

Die Festlegung der Wohneinheiten, siehe Planzeichnung, erfolgte aufgrund

- einer vorgenommen örtlichen Besichtigung,
- den (je nach baulichem Zustand der vorhandenen Gebäudesubstanz) derzeit möglichen maximalen Wohneinheiten auf Grundlage des § 35 BauGB und
- den bereits im Bestand vorhandenen Wohneinheiten.

Durch diese differenzierte Regelung wird einerseits z. B. eine Umnutzung des ehemaligen Stallbereiches der großvolumigen Wohnwirtschaftsgebäude, andererseits aber auch der Um- bzw. Neubau eines separaten Wohngebäudes ermöglicht, so dass für jede Generation ein eigener Bereich zur Verfügung steht. Gleichzeitig wird dem Umstand, dass auch kleinere Grundstücke mit nur einem Baufenster Bestandteil des Satzungsgebietes sind, Rechnung getragen. Dies trifft auf ca. 2/3 des Satzungsgebietes zu. Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen bezogen auf den jeweiligen Baustandort stellt somit eine flexible Regelung zur Errichtung neuer Wohnungen dar. Zugleich wird dadurch sichergestellt, dass bei einer Veräußerung von Grundstücksteilen keine sozialen Probleme bei der Integration der Neubürger entstehen.

Entsprechend den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Zu dieser Kategorie gehören auch Betriebe, welche Ferienwohnungen vermieten. Grundsätzlich bezieht sich die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches auf Wohngebäude. Die Anzahl der Ferienwohnungen richtet sich dagegen allein nach der bauordnungsrechtlichen Bewertung der Größe des Gewerbebetriebes.

7.6 Zufahrten

Ein weiteres Charakteristikum der Findorffschen Siedlungsstruktur ist die Erschließung der Grundstücke und Hofstellen über eine zentrale Zufahrt von der Erschließungsstraße aus. Um dies zu erhalten, werden die bestehenden Grundstückszufahrten gesichert, indem die Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen baulichen Anlagen nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig ist.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Osterholz verfügt Otterstein über ein erhaltenswertes Ortsbild und liegt in einem Wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft mit hoher Qualität des Landschaftsbildes. Zudem liegt das Satzungsgebiet in einem Bereich, der die fachlichen Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (8L1, „Worpsweder Moorkulturlandschaft“). Die Bebauungs- und Vegetationsstruktur bleibt jedoch durch die behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung erhalten. Eine Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen kann zudem über die örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen werden, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die naturschutzfachliche Bedeutung des Satzungsgebietes ergeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben an bisher unbebauten Standorten. Die genaue Lage der „Baufenster“ wurde so ausgewählt, dass eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgen kann und Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege möglichst vermieden werden. Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, z. B. für das Schutzgut Boden, werden daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und benannt.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Das Vorkommen von Arten, die den Artenschutzbestimmungen von Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung bzw. FFH-Richtlinie⁴ (Anhänge II, IV, V) unterliegen, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter⁵ europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

Sollte in den vorhandenen Gebäuden das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, festgestellt werden, so ist dies bei Umbau- oder Abrissmaßnahmen des betroffenen Gebäudes zu berücksichtigen. Ebenso ist dieses Vorkommen von Rückzugsorten für Tiere bei Bau- und ggf. Ro-

⁴ Richtlinie 92/43 EWG/ des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ("Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie")

⁵ entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands

dungsmaßnahmen im Bereich der Waldflächen zu beachten. Derartige Maßnahmen sind dann außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Im Übrigen ist der besondere Artenschutz vollständig und abschließend in den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt hinsichtlich des besonderen Biotopschutzes gemäß § 24 NAGBNatSchG.

Der Landkreis wies im Zuge des ersten Beteiligungsverfahrens zudem darauf hin, dass keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte (§§ 23 bis 29, 32 BNatSchG i.V.m. §§ 16 bis 23, 25 NAGBNatSchG) im Satzungsgebiet vorhanden sind. Auch gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt, könnten aber unabhängig von bisherigen Erfassungen vorhanden sein.

Seitens des Landkreises wurde angemerkt, dass die zukünftige Bebauung überwiegend ausschließlich an Standorten vorhandener Bebauung ermöglicht wird, so dass die Bebauungsstruktur und auch die vorhandene Vegetationsstruktur nicht grundsätzlich verändert werden, bzw. nicht grundsätzlich verändert werden müssen. Daher bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Außenbereichssatzung.

8.2 Wasserwirtschaft

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Größe der jeweiligen Baugrundstücke auf diesen versickert werden. Dieses Vorgehen ist auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes gängige Praxis.

Ein entsprechender Nachweis ist bei konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Entsprechend der Unterhaltungssatzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor (GLV) müssen die Baustandorte 60 und 62 einen 5 Meter breiten Räumstreifen zur Semkenfahrt als Verbandsgewässer II. Ordnung freihalten, um die ordnungsgemäße Unterhaltung zu ermöglichen.

8.3 Freizeit / Erholung / Tourismus

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird eine behutsame Nachverdichtung durch Integration zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten in den Gebäudebestand der jeweiligen Baustandorte ermöglicht. Dabei wird die typische Findorffsche Siedlungsstruktur erhalten.

Die Semkenfahrt, als früherer Transportweg für die Moorbauern, bleibt in seinem Erscheinungsbild ebenso erhalten, wie die den Baustandorten vorgelagerten Freiflächen und die Blickbeziehungen über das zwischen den Hofstellen gelegene Grünland.

Durch die Möglichkeit zur Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu wohnbaulichen oder (klein)gewerblichen Zwecken kann der Erhalt der historischen Gebäude und damit das Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges gefördert werden.

Insgesamt werden die Belange des Tourismus durch die Erhaltung der historisch bedeutsamen Siedlungsstrukturen positiv berührt. Beeinträchtigungen der Freizeitnutzung ergeben sich nicht.

8.4 Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass im Nordosten des Satzungsgebietes die Baustandorte 46 und 48 teilweise sowie die Baustandorte 60, 61 und 62 gänzlich in Bereichen liegen, die in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg als *Fläche für Wald* dargestellt sind (vgl. nachfolgende Abbildung) Im Zuge der Beteiligungsverfahren zur vorliegenden Satzung wurde durch das zuständige Forstamt Harsefeld mitgeteilt, dass sich der Baustandort 61 nicht innerhalb

einer Waldfläche befindet. Ungeachtet die im Rahmen der Baugenehmigung zu klärenden Frage stellen die nachfolgenden Ausführungen auf die planungsrechtliche Situation und damit auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

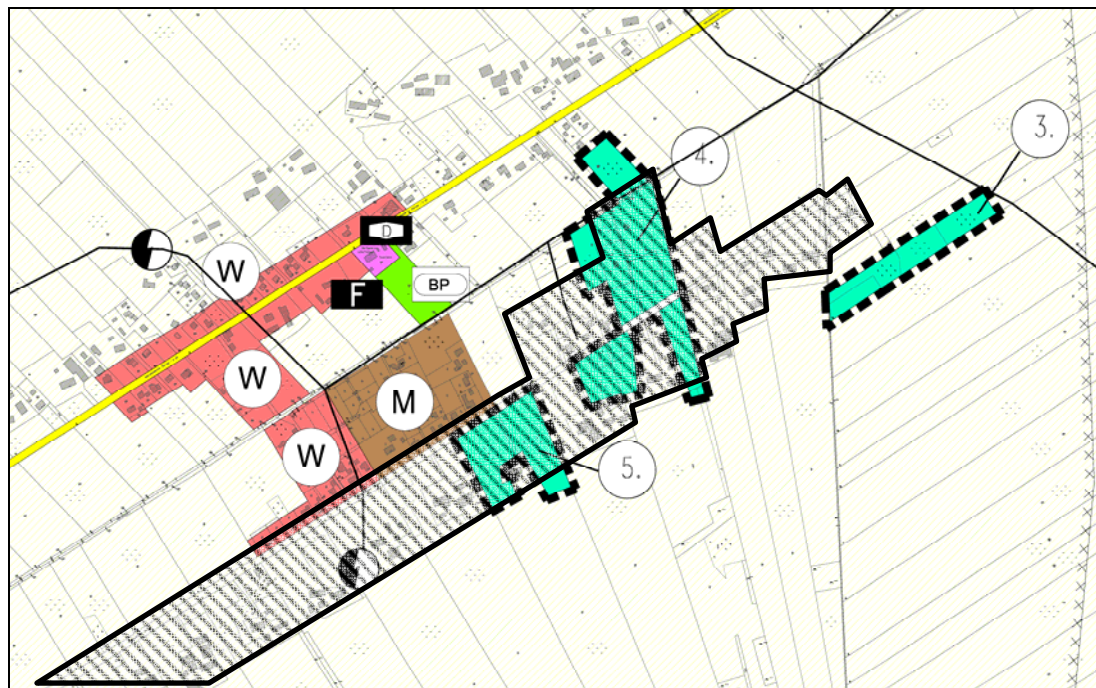


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (nordöstlicher Teilbereich des Satzungsgebietes, Satzungsbereich schraffiert dargestellt)

Bis auf den Baustandort 61 handelt es sich um bestehende Hofstellen, die bereits heute zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf den Baustandorten 46 und 48 sind in den Teilbereichen, die als Waldfläche gekennzeichnet sind, lediglich Nebenanlagen zulässig. Auf den Baustandorten 60 bis 62, die gänzlich in den als Wald dargestellten Flächen liegen, sind auch Hauptgebäude zulässig, so dass eine Wohn- und (klein-)gewerbliche Nutzung möglich ist. Da sich diese Festsetzung jedoch lediglich auf den Gebäudebestand bezieht und entsprechend den anderen Grundstücke im Satzungsgebiet die Baufenster jeweils in einer Größe von 15,0 x 20,0 m ausgewiesen werden, so dass ein durchschnittliches Wohnhaus Platz darin findet und bauliche Erweiterungen ermöglicht werden können, ist eine übergebürliche Beanspruchung von Wald nicht gegeben.

Im Fall des Baustandortes 61 ist ebenfalls ein Baufenster festgesetzt, so dass auch hier zukünftig Wohn- und (klein)gewerbliche Nutzung möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass an diesem Standort bis vor ca. 30 Jahren bereits ein Wohngebäude stand, welches einem Feuer zum Opfer fiel und anschließend nicht wieder aufgebaut wurde, ist dieses zusätzliche Baufenster städtebaulich in besonderem Maße vertretbar. Darüber hinaus entspricht dieser spezielle Fall dem Ziel der Außenbereichssatzung eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und nachweisbare ehemalige Hofstellenstandorte wiederzubeleben.

Aus Abbildung 3 wird zudem ersichtlich, dass es sich bei der von den Baustandorte 60 bis 62 tangierten Waldfläche gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg um die größte zusammenhängende Waldfläche in der Umgebung handelt. Daher wird davon ausgegangen, dass sich durch die Festsetzung von Baufenstern in Bereichen wo bereits Wohnhäuser vorhanden sind (Baustandort 60 und 62), bzw. früher existierten (Baustandort 61), kaum negative Auswirkungen auf die Funktionen des Waldes ergeben. Ein aus dieser „Überlagerung“ ggf. resultierendes Kompensationserfordernis – bezogen auf die forstwirtschaftlichen Belange – ist auf Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Laut den gesetzlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 6 BauGB) kann zudem die „Gemeinde für bebaute Bereich im Außenbereich [...] durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben [...] nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen“.

Damit sind die Belange der Forstwirtschaft nicht negativ tangiert.

8.5 Landwirtschaft / Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 5 Haupterwerbsbetriebe. Durch die Tierhaltung werden punktuell landwirtschaftliche Geruchsmissionen verursacht, die Auswirkungen auf die Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke haben könnten. Eine entsprechende Prüfung ist ggf. im Rahmen eines Bauantrages erforderlich.

Diese Einzelfallprüfung kann Bauvorhaben als unzulässig erklären, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Erweiterung der Wohnbaunutzung nur zulässig ist, wenn sich eine angrenzende Landwirtschaft nicht störend auswirkt.

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen, auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft, Staub- und Geruchsemissionen aus. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die den geplanten Nutzungen grundsätzlich entgegenstehen.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss / Angliederung an die zentralen Einrichtungen des Landkreises, der Gemeinde oder der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger.

Bei Neubauten wird das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerung) auf den jeweiligen Baugrundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleiben neben der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Denkmalschutz

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

10. HINWEISE

1. Die in der Planzeichnung gelb gekennzeichneten Baustandorte dienen der Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen an dem jeweiligen nummerierten Baustandort.
2. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen. Im Einzelfall kann die Zulässig-

keit der vorgenannten Anlagen auf Teilflächen des gelb gekennzeichneten Baustandortes beschränkt sein.

3. Für das Plangebiet gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichs-satzung ‚Otterstein Straße“.
4. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass Bauvorhaben unzulässig sind, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 20.10.2010 / 08.11.2010 / 22.02.2011 / 30.03.2011

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

gez. D. Renneke

Grasberg, den 14.03.2011

L.S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweis:

1. Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2010 bis 21.07.2010 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.
2. Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 vom 20.12.2010 bis 21.01.2011 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 14.03.2011

L.S. gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Anhang: Zuordnung der Baustandorte

Zuordnung der Baustandorte:

Baustandort Nr. 1	Hausnummer: 1
Baustandort Nr. 2	Hausnummer: 3
Baustandort Nr. 3	Hausnummer: 2
Baustandort Nr. 4	Hausnummer: 2a
Baustandort Nr. 5	Hausnummer: 4
Baustandort Nr. 6	Hausnummer: 8
Baustandort Nr. 7	Hausnummer: 10
Baustandort Nr. 8	Hausnummer: 12, 12a
Baustandort Nr. 9	Hausnummer: 14
Baustandort Nr. 10	Hausnummer: 16
Baustandort Nr. 11	Hausnummer: 18
Baustandort Nr. 12	Hausnummer: 20
Baustandort Nr. 13	Hausnummer: 22
Baustandort Nr. 14	Hausnummer: 24
Baustandort Nr. 15	Hausnummer: 26
Baustandort Nr. 16	Hausnummer: 28
Baustandort Nr. 17	Hausnummer: 30
Baustandort Nr. 18	Hausnummer: 32, 34
Baustandort Nr. 19	Hausnummer: 36, 36a
Baustandort Nr. 20	Hausnummer: 38
Baustandort Nr. 21	Hausnummer: 40
Baustandort Nr. 22	Hausnummer: 42
Baustandort Nr. 23	Hausnummer: 44
Baustandort Nr. 24	Hausnummer: 46
Baustandort Nr. 25	Hausnummer: 48
Baustandort Nr. 26	Hausnummer: 50
Baustandort Nr. 27	Hausnummer: 52
Baustandort Nr. 28	Hausnummer: 54
Baustandort Nr. 29	Hausnummer: 51
Baustandort Nr. 30	Hausnummer: 53
Baustandort Nr. 31	Hausnummer: 58
Baustandort Nr. 32	Hausnummer: 60
Baustandort Nr. 33	Hausnummer: 56
Baustandort Nr. 34	Hausnummer: 56a
Baustandort Nr. 35	Hausnummer: 62
Baustandort Nr. 36	Hausnummer: 64
Baustandort Nr. 37	Hausnummer: 66
Baustandort Nr. 38	Hausnummer: 68, 68 a
Baustandort Nr. 39	Hausnummer: 70
Baustandort Nr. 40	Hausnummer: 72
Baustandort Nr. 41	Hausnummer: 74
Baustandort Nr. 42	Hausnummer: 76
Baustandort Nr. 43	Hausnummer: 88
Baustandort Nr. 44	Hausnummer: 88a
Baustandort Nr. 45	Hausnummer: 104
Baustandort Nr. 46	Hausnummer: 130

Baustandort Nr. 47	Hausnummer: 132
Baustandort Nr. 48	Hausnummer: 138
Baustandort Nr. 49	Hausnummer: 136
Baustandort Nr. 50	Hausnummer: 140
Baustandort Nr. 51	Hausnummer: 142
Baustandort Nr. 52	Hausnummer: 144
Baustandort Nr. 53	Hausnummer: 144a150
Baustandort Nr. 54	Hausnummer: 148
Baustandort Nr. 55	Hausnummer: 150a
Baustandort Nr. 56	Hausnummer: 150
Baustandort Nr. 57	Hausnummer: 152
Baustandort Nr. 58	Hausnummer: 146
Baustandort Nr. 59	Hausnummer: 145
Baustandort Nr. 60	Hausnummer: 139
Baustandort Nr. 61	Hausnummer: ./.
Baustandort Nr. 62	Hausnummer: ./.
Baustandort Nr. 63	Hausnummer: 135
Baustandort Nr. 64	Hausnummer: 133
Baustandort Nr. 65	Hausnummer: 133a
Baustandort Nr. 66	Hausnummer: 131