



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Adolphsdorfer Straße“, 1. Änderung
(Grundstück Adolphsdorfer Straße 235,
Wichels)**

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
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen.....	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
6.	INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG	10
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ mit einer Größe von ca. 14.900 m² befindet sich in etwa 6,2 km Entfernung Luftlinie nordöstlich des Hauptortes Grasberg und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Adolphsdorfer Straße Nr. 235 (Baustandort Nr. 235), welches nördlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ gelegen ist.

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

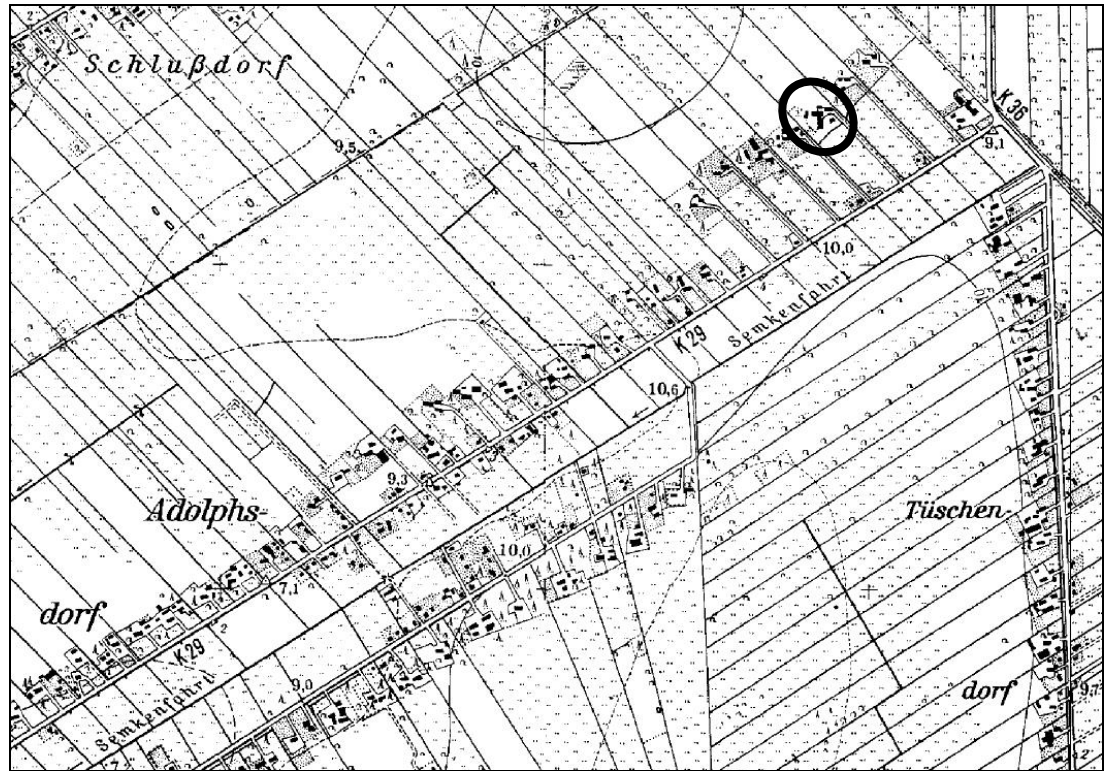


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

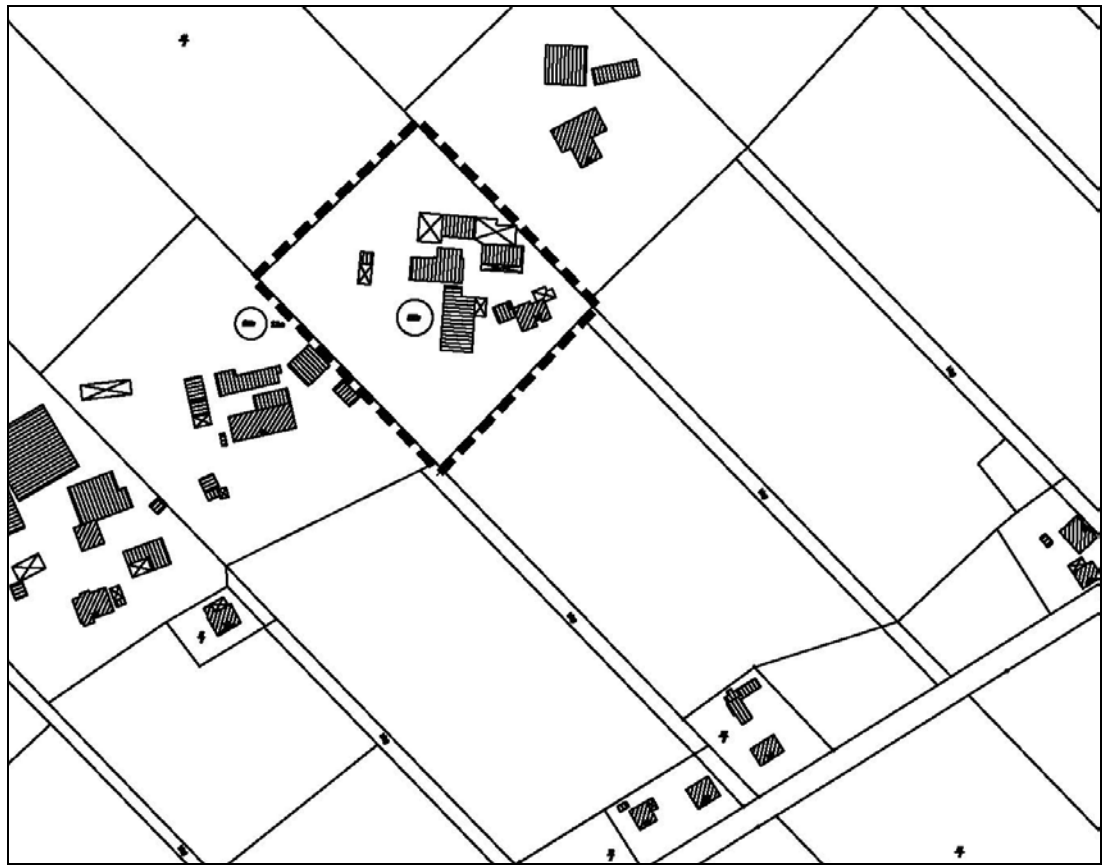


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches

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 Adolphsdorf, 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:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

¹ Entsprechend dem Ersten Teil des Baugesetzbuches (BauGB) „Bauleitplanung“ sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Außenbereichssatzungen sind demgegenüber im Dritten Teil des BauGB „Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung“ geregelt.

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Mit Wirkung vom 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, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 „Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen dies berücksichtigen.“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichen Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden [...].“

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 04 „Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen einschließlich der 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.“

3.9 11 „Die durch die Moorkultur geprägte Erholungslandschaft im östlichen Kreisgebiet mit dem Weyerberg in Worpswede als Mittelpunkt, soll zur Wahrung ihrer landschafts-

bedingten 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 „Adolphsdorfer Straße“ folgende Darstellung vor:

Ziele der Raumordnung

(keine Darstellungen)

Grundsätze der Raumordnung

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

Durch die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich Darstellung von zwei zusätzlichen Baufenstern im Bereich von Bestandsgebäuden auf dem Baustandort Nr. 235 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 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ zu.

Im Übrigen ändert die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer 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 1. 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 „Adolphsdorfer Straße“ sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt (Siehe Abb. 2). Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Adolphsdorfer Straße selbst ist als überörtlicher Verkehrsweg gekennzeichnet, tangiert jedoch nicht den Bereich der 1. Änderung.

Der Satzungsbereich befindet sich zum überwiegenden Teil in einem Gebiet, das als *Salzstock* dargestellt ist. Der Änderungsbereich liegt genau auf der Grenze dieser Darstellung.

Die Außenbereichssatzung sowie der vorliegenden Änderung stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

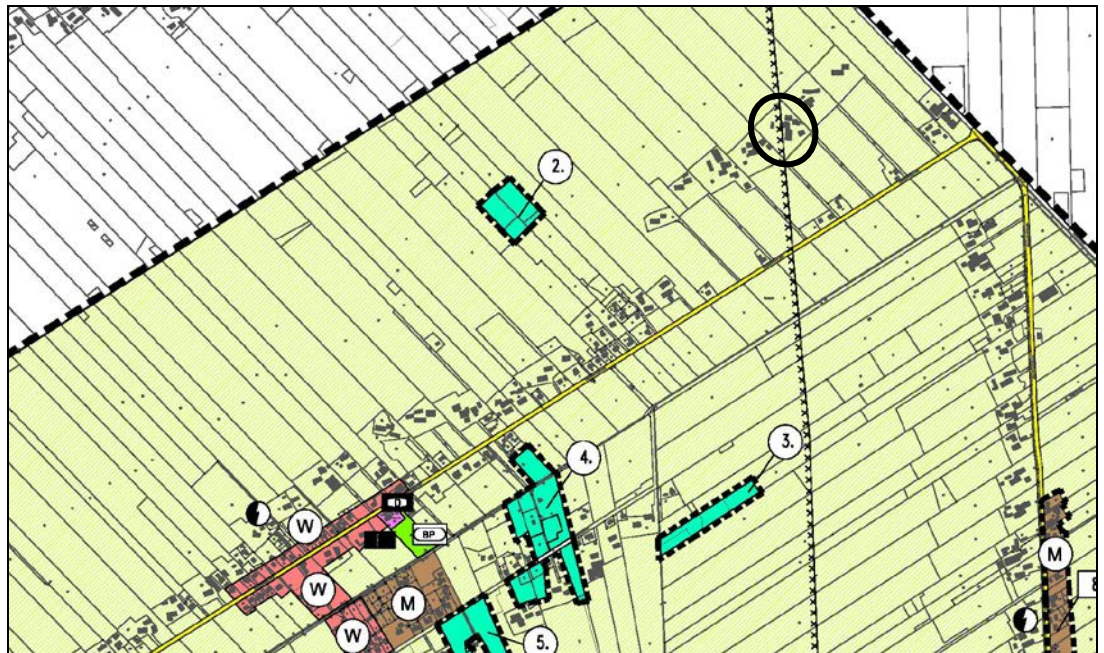


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (das Plangebiet ist schwarz eingekreist)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ an. Auch im weiteren Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden. Auswirkungen durch verbindliche Bauleitpläne auf die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung ergeben sich somit nicht.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Die Ortschaft Adolphsdorf ist Bestandteil der Dorferneuerungsplanung „Grasberg-Nord“, welche die Ortschaften Adolphsdorf, Otterstein, Neu-Otterstein, Seehausen und Tüschendorf im Norden der Gemeinde Grasberg umfasst. Diese Dorferneuerungsplanung befindet sich derzeit in der Umsetzung.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Adolphsdorf liegt ca. 4,5 km nördlich des Hauptortes Grasberg an der Kreisstraße 29, der Adolphsdorfer Straße. Die Ortschaft verläuft nördlich, in ca. 370 m Abstand, parallel zu der Ottersteiner Straße.

Die Ortschaft Adolphsdorf liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Adolphsdorfer 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 Adolphsdorfer Straße befindet sich jedoch auch südlich der Haupteerschließungsstraße, in den ehemaligen Adolphsdorfer Vorweiden, zum Teil dichte Wohnbebauung. Dieser Bereich ist durch die Verdichtung sowie die beidseitig der Erschließungsstraße befindliche Bebauung stark neuzeitlich überprägt und in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg zum Teil bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Abb. 3).

Zwischen der Adolphsdorfer 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.

Im Teilbereich 3 der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“, in dem auch der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung liegt, befinden sich direkt an die Adolphsdorfer Straße angrenzend vereinzelt kleinere, zum Teil unscheinbare Wohngebäude, die in Ergänzung zu den hinten liegenden Hofstellen errichtet wurden. Diese kleinteiligen Grundstücke wurden dem Satzungsbereich nicht zugeordnet, da diese nicht den typischen Strukturen entsprechen. Die Freiflächen zwischen diesen nachträglich angeordneten Gebäuden und den eigentlichen Hofstellen wurden jedoch bewusst dem Satzungsgebiet zugeordnet, um diese Freiflächen als historischen Bestandteil der Hofstellen zu dokumentieren und deren Erhalt zu gewährleisten.

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 historischen Bausubstanz bereits Veränderungen durch neuzeitliche Elemente auf, die das Gesamterscheinungsbild stellenweise beeinträchtigen. 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. Innerhalb des Satzungsgebietes wechseln sich damit historische sowie neuzeitlich überprägte Bereiche ab. Dies trifft auch auf den Bereich der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung zu.

Die Adolphsdorfer Straße ist zum großen Teil, wie es traditionell für die typischen Straßen im Teufelsmoor üblich ist, gesäumt von Birken. Neben diesen straßenbegleitenden Birkenreihen stellen sich die im Bereich der Hofstellen und der Hofstellenzufahrten vorhandenen Hofgehölze sowie die zwischen der Adolphsdorfer Straße und den einzelnen Hofstellen vorhandenen Grenzbepflanzungen als prägende Grünstrukturen dar. Weitere Grenzbepflanzungen sind auch zwischen den einzelnen Hofstellen zu verzeichnen. Der Satzungsbereich ist gänzlich von flachem Grün- und Ackerland umgeben, das sich zum Teil auch zwischen den Hofstellen (sog. Sichtachsen) und besonders im östlichen Satzungsbereich zwischen den Hofstellen und der Adolphsdorfer Straße 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 Adolphsdorf nicht mehr gegeben, da die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe vereinzelt über die Teilbereiche des Satzungsgebietes verteilt liegen und zur Adolphsdorfer Straße hin die Wohngiebel der Wohnwirtschaftsgebäude mit den ihnen straßenseitig vorgelagerten Wiesen und Gartenflächen das Ortsbild prägen, während die nach Norden (und damit zur freien Landschaft hin orientierten) Betriebsflächen und Stallanlagen selbst im Winter kaum wahrnehmbar sind. Damit ist in dem 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 „Adolphsdorfer Straße“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen. Die Hofstelle umfasst ein Wohngebäude und vier größere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sowie weitere kleine Nebenanlagen.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung für den Bereich der Adolphsdorfer Straße ist am 05.05.2012 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich auch die Hofstelle, Adolphsdorfer Straße 235. 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, die auf der Hofstelle betriebene landwirtschaftliche Nutzung langfristig zu reduzieren und im Gegenzug separate Baumöglichkei-

ten für sein Kinder zu schaffen. Eine Umnutzung der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude in Wohnraum ist technisch und rechtlich nicht möglich, da sich einerseits die Bausubstanz dazu nicht eignet und andererseits der Abriss und anschließende komplette Neubau gemäß § 35 BauGB nicht zulässig ist.

Des Weiteren können im vorhandenen Wohnhaus keine weiteren Wohnungen eingebaut werden, weil es nicht groß genug ist. Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ 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 Neubau an der Stelle des Wohnhauses, in dem ausreichend Wohnraum für die Kinder des Eigentümers integriert werden kann, ist durch diese engen Entwicklungsgrenzen ebenfalls nicht möglich. Daher können weitere Baumöglichkeiten nur durch eine Änderung der Außenbereichssatzung dargestellt werden.

Ziel ist es „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 weiterer Baufenster auf der Hofstelle in Betracht, wie es bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ geschehen ist.

Es ist langfristig konkret vorgesehen, im Bereich zweier vorhandener großvolumiger landwirtschaftlicher Nebengebäude jeweils ein Wohngebäude zu errichten. Die Bebauung im Plangebiet der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ entspricht einer typischen Hofstellensituation innerhalb einer Findorff'schen Siedlung, so dass die Darstellung von Baufenstern für Wohngebäude im Bereich der o. g. Nebengebäude 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 „Adolphsdorfer Straße“ die Darstellung von zwei zusätzlichen Baufenstern im Bereich bestehender Nebengebäude.

Da bisher lediglich ein Baufenster bestand, wurde für den Baustandort Nr. 235 die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Da nunmehr zwei zusätzliche Baufenster für Wohngebäude dargestellt werden, erfordert dies die Anpassung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen. Analog zur Ausweisung an vergleichbaren Baustandorten mit drei Baufenstern, sind im Rahmen der vorliegenden Änderung nunmehr maximal fünf Wohnungen auf dem Baustandort Nr. 235 zulässig, d. h. die bisherige Kennzeichnung der Nummer des Baustandes mit einem „*“ entfällt.

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

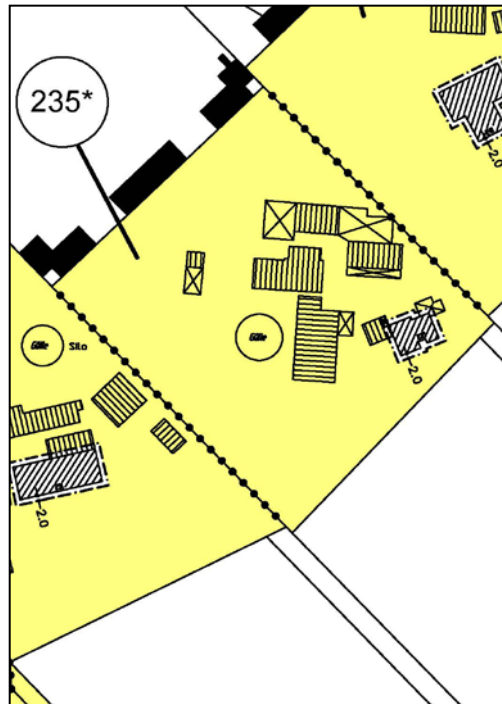


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 235

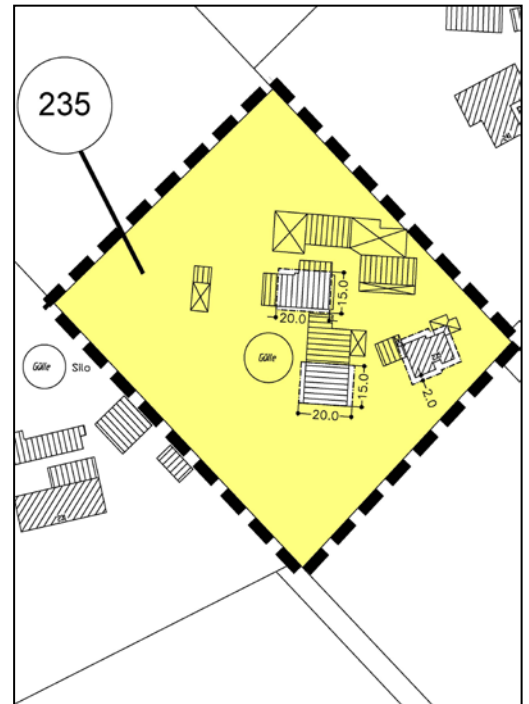


Abb. 4: Neue Festsetzungen Baustandort 235

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ soll die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden im Bereich von bestehenden großvolumigen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden ermöglicht werden. Zuvor soll jedoch die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle reduziert werden, so dass eine Minderung der Geruchs- und Schallemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten ist. Dadurch werden die Belange des Immissionsschutzes positiv berührt.

Die Darstellung der zusätzlichen Baufenster führt langfristig zu einer Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich, was jedoch mit dem Planungsziel, die typischen Findorffsche Siedlungsstruktur zu erhalten, vereinbar ist. Die nunmehr auf dem Baustandort ermöglichte Wohnnutzungsdichte ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ an anderer Stelle mit vergleichbarem Bestand bereits zulässig, so dass städtebauliche Belange nicht negativ berührt werden.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ lediglich zusätzliche Baufenster in Bereichen darstellt, in denen auch heute schon 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 23.04.2014

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

gez. B. Lichtblau

Grasberg, den 19.06.2014

L. S.

Gez. Schorfmann

Bürgermeisterin
(Schorfmann)