



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Adolphsdorfer Straße“, 2. Änderung
(Grundstücke Adolphsdorfer Straße 16/16a und
31)
Gemeinde Grasberg
- Abschrift -**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ umfasst zwei Teilbereiche der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“. Beide Teilbereiche befinden sich in etwa 3,5 km Entfernung nördlich des Hauptortes Grasberg.

Der Teilbereich I hat eine Größe von ca. 0,78 ha und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 42/8, Flur 2, Gemarkung Adolphsdorf (Baustandort Nr. 16/16a), welches im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ gelegen ist.

Der Teilbereich II der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ mit einer Größe von ca. 0,33 ha umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 113/1, Flur 2, Gemarkung Adolphsdorf, welches ebenfalls im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ gelegen ist.

Die räumliche Lage und die genaue Abgrenzung der zwei Teilbereiche sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

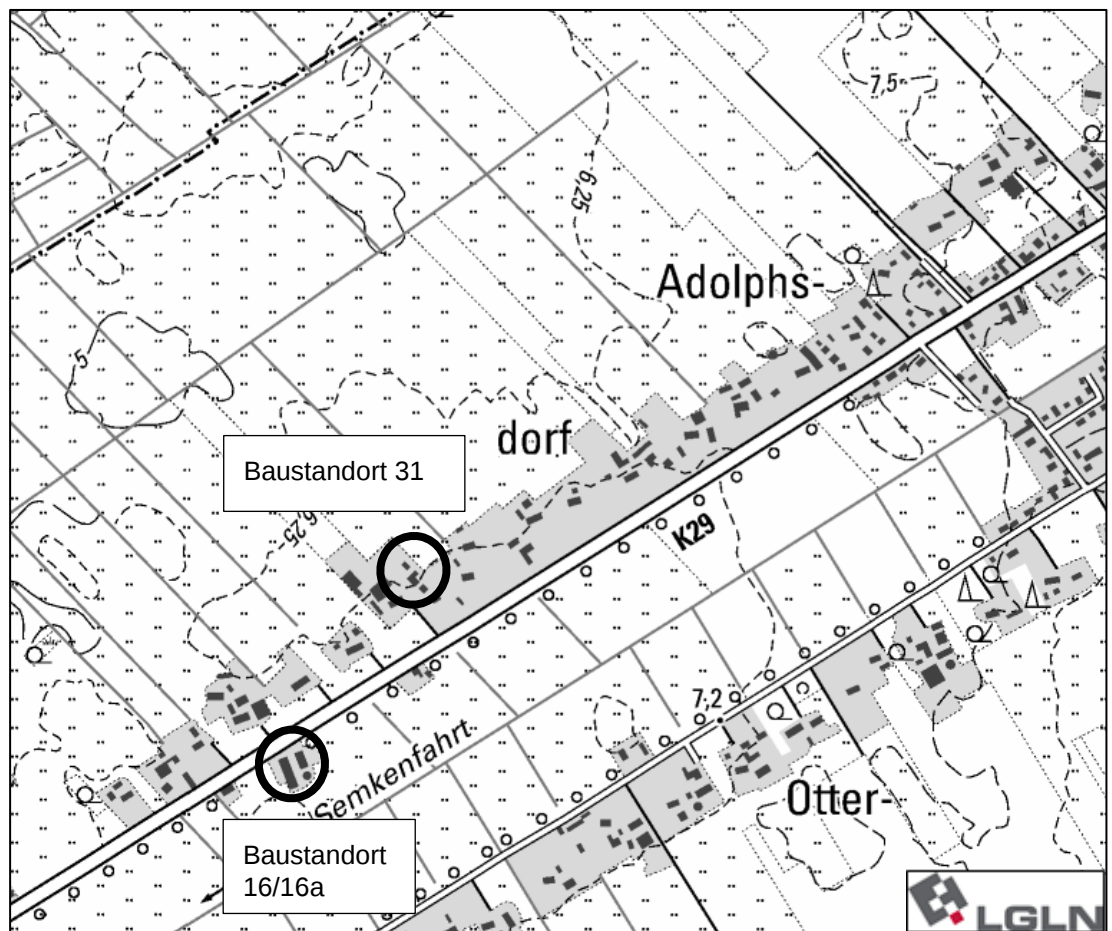


Abb. 1: Räumliche Lage der Teilbereiche

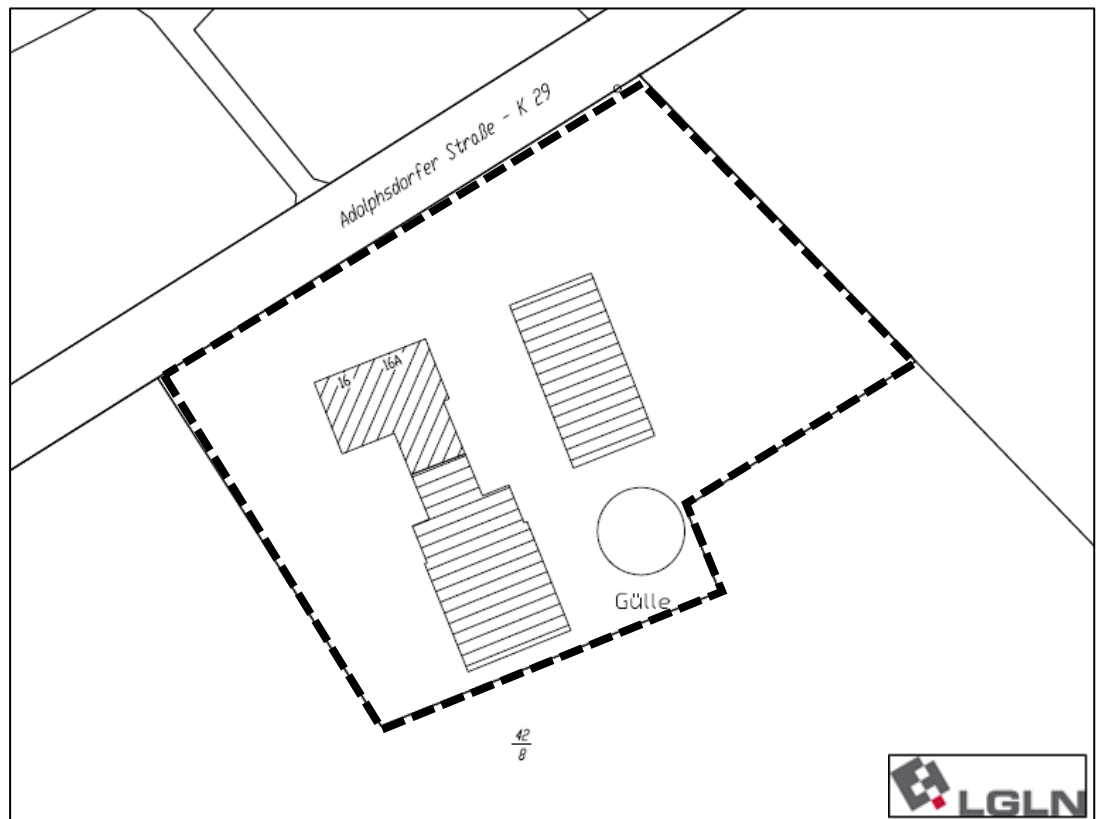


Abb. 2: Abgrenzung des Teilbereiches I

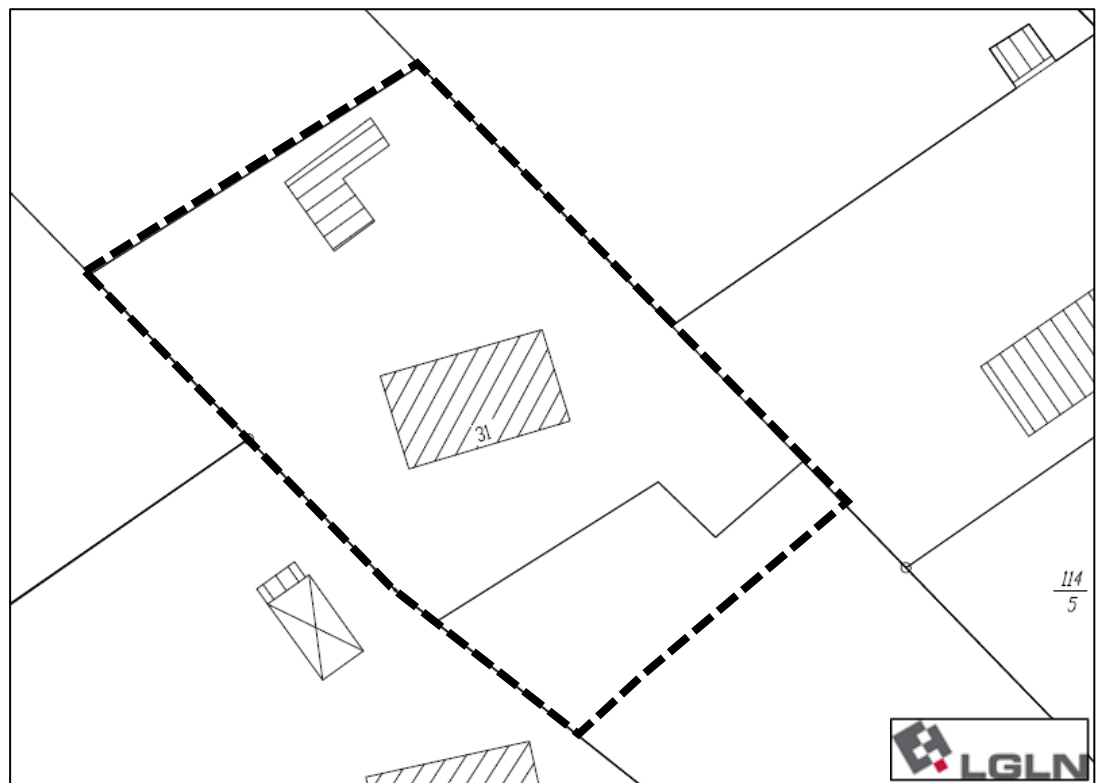


Abb. 3: Abgrenzung des Teilbereiches II

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 27.10.2011 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz in Kraft getreten. Dieses orientiert sich in seinen Inhalten an den Vorgaben für den Landkreis Osterholz aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.05.2008, zuletzt geändert am 01.02.2017. Die Gemeinde Grasberg wird nach den Ausführungen im LROP der Metropolregion Bremen-Oldenburg zugeordnet.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** enthält folgende Grundsätze und Ziele:

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.“

2.3 05 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die grundzentralen Einrichtungen, möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein. Angesichts einer möglichen rückläufigen Entwicklung von Nutzerzahlen im Zuge des demographischen Wandels sollen die Gemeinden eine*

gemeinsame Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Erzielung besserer Auslastungsquoten prüfen und ggf. realisieren. In kleineren Ortschaften mit schwindendem Versorgungsangebot sollen Konzepte zur Koppelung von Versorgungsangeboten und neuen Formen kooperativer, mobiler und auf neue Medien setzende Versorgungsangebote erprobt werden.“

2.3 06 *„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...]“*

2.3 07 *„Der Freiraumverbrauch und die Zersiedelung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung sollen deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“*

2.3 09 *„Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“*

Der zeichnerische Teil des Regionalen Raumordnungsprogrammes sieht für das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ folgende Darstellungen 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). Die vorstehend aufgeführten Ziele und Grundsätze sowie die zeichnerischen Darstellungen treffen auch auf den Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ zu.

Durch die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung, welche lediglich die Verschiebung eines bereits vorhandenen Baufensters und die Festsetzung zusätzliche Baufenster im Bereich vorhandenen Nebengebäude auf den Baustandorten Nr. 16/16a und 31 beinhaltet, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind daher auch zukünftig keine wesentlichen Änderungen des Ortsbildes und damit auch der Erholungsfunktion und des Landschaftserlebens zu erwarten. Auch die für Findorffsiedlungen typische enge Verzahnung der Hofstellen mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die prägend für die Kulturlandschaft sind, bleibt erhalten.

Im Übrigen ändert die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „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 2. Änderung der Satzung berücksichtigt ebenfalls die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg wird das Plangebiet der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ sowie die angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist somit ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die Außenbereichssatzung sowie die vorliegende Änderung stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

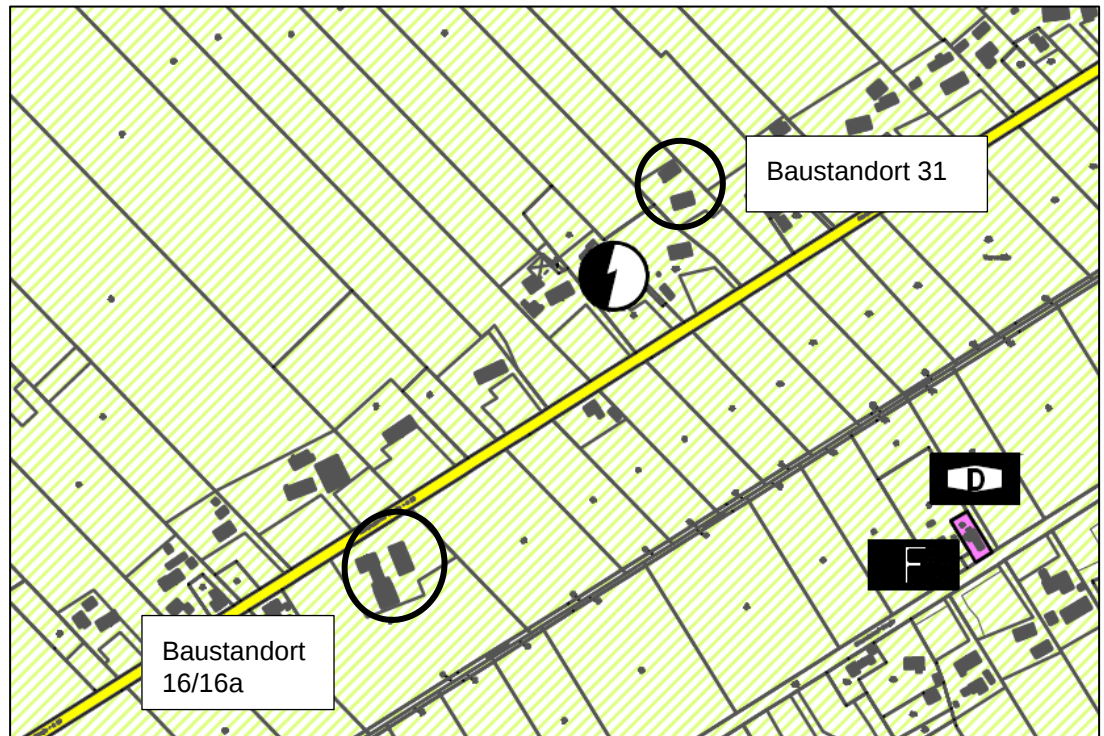


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg (die Teilbereiche sind umrandet)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich der 2. 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.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Adolphsdorf liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorffsiedlungen geprägt ist. Geplant war die Siedlung Adolphsdorf bereits 1780, sie wurde jedoch erst 1800 gegründet. Auch wenn Adolphsdorf damit erst nach dem Tod des Moorkolonisators Findorff gegründet wurde, wurde die Ortschaft nach dem typischen Siedlungsmuster Findorffs angelegt.

Die Adolphsdorfer Straße weist den für die Findorff-Dörfer typischen weitgehend geradlinigen Straßenverlauf auf. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude befinden sich typischerweise überwiegend auf einer Seite der Erschließungsstraße, in diesem Fall sowohl auf der nördlichen, als auch der südlichen.

Die Gebäudestruktur der typischen Findorffsiedlungen ist in Adolphsdorf nicht zu sehr mit modernen Wohnbauten überprägt.

Der Satzungsbereich ist gänzlich von flachem Gelände, das als Grün- und Ackerland genutzt wird, umgeben. Als prägende Grünstrukturen sind jedoch die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Adolphsdorfer Straße sowie die überwiegend im Satzungsbereich der Ursprungssatzung, auf den Grundstücken, vorhandenen Hofgehölze zu bezeichnen. Weitere lineare Gehölzbestände sind entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb gab es in Adolphsdorf zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung an den Baustandorten Nr. 15, 41, 149, 211, 225, 231 und 235. Zwei Nebenerwerbsbetriebe befinden sich an den Baustandorten Nr. 23 und 49. Damit liegt keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung vor.

In den Bereichen der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ sind entsprechende städtebauliche Strukturen anzutreffen.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Außenbereichssatzung für den Bereich der Adolphsdorfer Straße ist 2012 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich auch die Hofstellen Adolphsdorfer Straße 16/16a sowie 31.

Baustandort 16/16a

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Außenbereichssatzung hatte der Eigentümer des Baustandes 16/16a noch keine konkreten Planungswünsche für seine Hofstelle vorgebracht, weshalb in der Satzung nur das vorhandene Wohngebäude als Bestandsschutz mit dargestellt worden ist.

Aktueller Planungsanlass ist das Bestreben des Eigentümers eine separate Baumöglichkeit für einen Familienangehörigen zu schaffen. Aus diesem Grund soll nunmehr eine Umnutzung der ehemaligen Scheune in Wohnraum erfolgen. Das ist planerisch insofern zu begrüßen, als dass die tradierte Hofstellenstruktur damit erhalten werden kann.

Des Weiteren können im vorhandenen Wohnhaus aufgrund der bereits vorhandenen Ausnutzung keine weiteren Wohnungen eingebaut werden. Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „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 Anbau ist an dieser Stelle durch diese engen Entwicklungsgrenzen nicht möglich.

Ziel ist es zudem „eigenständigen“ Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Struktur der Hofstelle zu erhalten. Eine massive Erweiterung des vorhandenen Baufensters würde diesem Ziel entgegenstehen. Daher kommt lediglich die Darstellung eines weiteren Baufensters im Bereich der vorhandenen Scheune auf der Hofstelle in Betracht, wie es bereits mehrfach an anderer Stelle bei Aufstellung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ geschehen ist.

Baustandort 31

Für den Baustandort 31 wurde ebenfalls nur das vorhandene Wohngebäude mit dargestellt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal, welches die historisch übermittelten ortstypischen Bauformen sowie Bauweise und Material einer ursprünglichen Hofstelle unverfälscht wiedergibt.

Analog zum Baustandort 16/16a möchte der Eigentümer das ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnraum umnutzen. Des Weiteren ist ein Ersatzbau für das mittlerweile nicht mehr vorhandene Wohngebäude vorgesehen, da die bauliche Substanz des Baudenkmals nicht erhaltenswert war. Um ausreichende Abstände zwischen den geplanten Gebäuden gewährleisten zu können, soll das Baufenster des Bestandsgebäudes gedreht und nach Süden verschoben werden. Der als Baustandort definierte Bereich des Grundstückes (gelbe Fläche) bleibt dabei unverändert.

Ziel der Planung ist somit die Grundzüge der Planung nur kleinteilig zu ändern, um somit eine Bebauung den Ansprüchen der Bewohnern entsprechend zu ermöglichen und gleichzeitig die tradierte Siedlungsstruktur zu erhalten bzw. im Rahmen dessen weiterzuentwickeln.

6. INHALT DER SATZUNGSÄNDERUNG

Baustandort 16/16a

Für den Baustandort 16/16a wird in der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ ein zusätzliches Baufenster im Bereich der ehemaligen Scheune festgesetzt.

Da bisher lediglich ein Baufenster bestand, wurde für den Baustandort Nr. 16/16a die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Da nunmehr ein zusätzliches Baufenster für Wohngebäude dargestellt wird, erfordert dies die Anpassung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen. Analog zur Ausweisung an vergleichbaren Baustandorten mit zwei Baufenstern, sind im Rahmen der vorliegenden Änderung nunmehr maximal vier Wohnungen auf dem Baustandort Nr. 16/16a zulässig, d. h. die bisherige Kennzeichnung der Nummer des Baustandortes mit einem „*“ wird zu „**“ geändert.

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

Baustandort 31

Für den Baustandort 31 wird in der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ ein zusätzliches Baufenster im Bereich der ehemaligen Scheune festgesetzt.

Da bisher lediglich ein Baufenster bestand, wurde auch für den Baustandort Nr. 31 die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bisher auf zwei beschränkt. Da auch hier ein zusätzliches Baufenster für Wohngebäude dargestellt wird, erfordert dies ebenfalls die Anpassung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen. Den Ausführungen zum Baustandort 16/16a entsprechend sind nunmehr maximal vier Wohnungen auf dem Baustandort Nr. 31 zulässig, d. h. die bisherige Kennzeichnung der Nummer des Baustandortes mit einem „*“ wird zu „**“ geändert. Des Weiteren wird das Baufenster im Bereich des ehemaligen Hauptgebäudes geringfügig gedreht und verschoben, um die erforderlichen Mindestabstände zwischen den geplanten Gebäuden gewährleisten zu können.

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

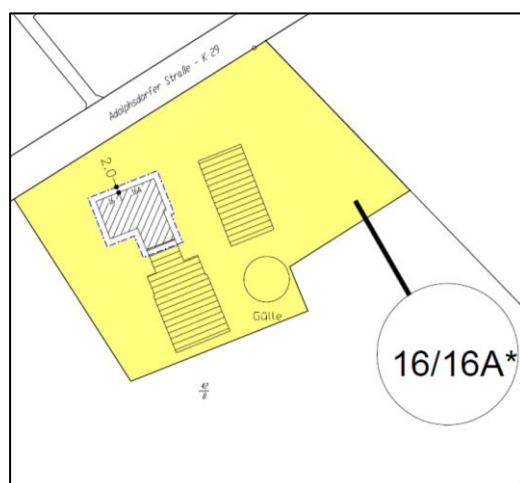


Abb. 5: Bisherige Festsetzungen Baustandort 16/16a

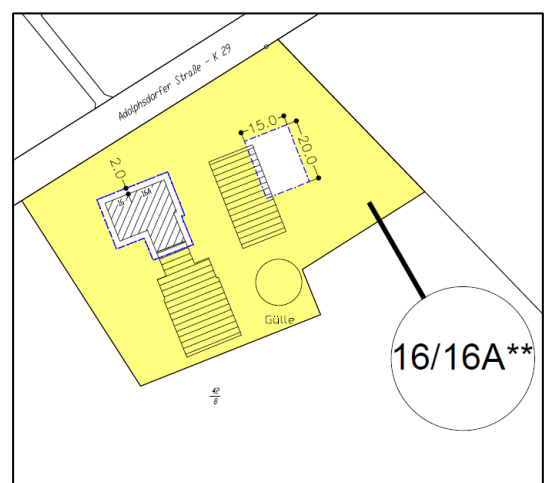


Abb. 6: Neue Festsetzungen Baustandort 16/16a

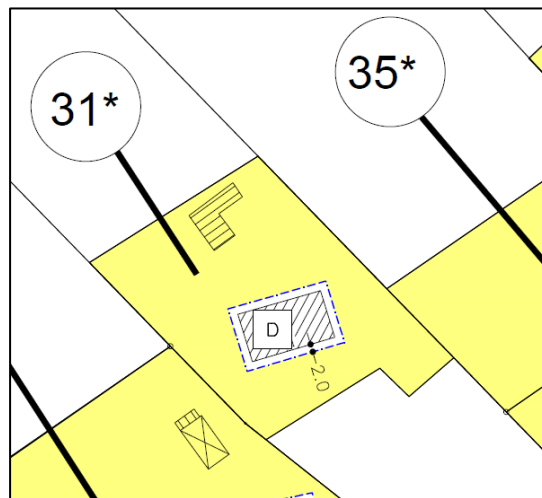


Abb. 7: Bisherige Festsetzungen
Baustandort 31

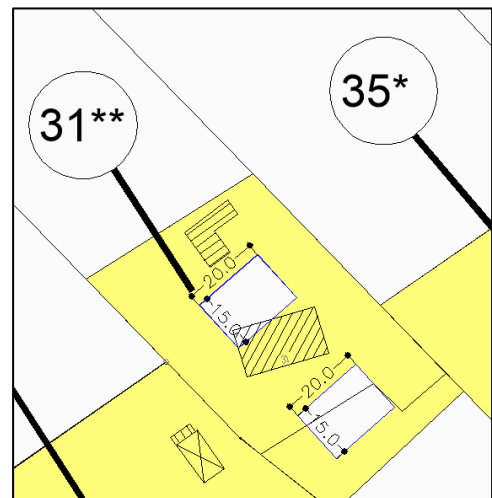


Abb. 8: Neue Festsetzungen
Baustandort 31

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Die Festsetzung von zusätzlichen Baufenstern im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ führen 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 Wohnnutzungs-dichte ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ an anderer Stelle mit vergleichbarem Bestand bereits zulässig, so dass städtebauliche Belange nicht negativ berührt werden.

Zu den Belangen des Denkmalschutzes ist auszuführen, dass es ein ehemals vorhandenes Baudenkmal beseitigt wurde. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass ein Erhalt des Baudenkmals nicht möglich war, durch den geplanten Ersatzbau an ähnlicher Stelle jedoch der tradierten Hofstellenstruktur Rechnung getragen wird. Des Weiteren wurde das Baufenster so verschoben, dass eine Erweiterung der Darstellung des Baustandortes nicht erforderlich ist. Damit kann gewährleistet werden, dass auch die für Findorffsche Siedlungen charakteristischen Vorweidenbereiche sowie die hofnahen Freiflächen erhalten werden. Insofern sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Siedlungsstruktur zu erwarten.

Im Übrigen sind, da die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Adolphsdorfer Straße“ lediglich ein vorhandenes Baufenster verschiebt und zusätzliche Baufenster in den Bereichen festsetzt, in denen bereits Gebäudebestand vorhanden ist, keine weiteren städtebauliche Belange von der vorliegenden Planung betroffen, die über die der Ursprungsplanung hinausgehen.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 11.02.2022

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

gez. D. Renneke

Grasberg, den 17.03.2022

L. S.

gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)