



**Begründung zur
Außenbereichssatzung
„Meinershauser Straße“
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
4.3	Sonstige städtebauliche Planungen.....	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
6.	PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG	7
7.	INHALT UND ZIELE DER SATZUNG.....	9
7.1	Methodik	9
7.2	Planungsziele	9
7.3	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.4	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	10
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
7.6	Zufahrten.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
8.2	Wasserwirtschaft	13
8.3	Freizeit / Erholung / Tourismus	13
8.4	Denkmalschutz	14
8.5	Landwirtschaft / Immissionsschutz	14
8.6	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN.....	14
10.	HINWEISE	15

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 11.05.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 41 ha, die sich insgesamt über etwa 3,0 km entlang der Meinershauser Straße (K 10) erstreckt. Es befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Hauptortes Grasberg, östlich der Ortschaft Dannenberg. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Lage und Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

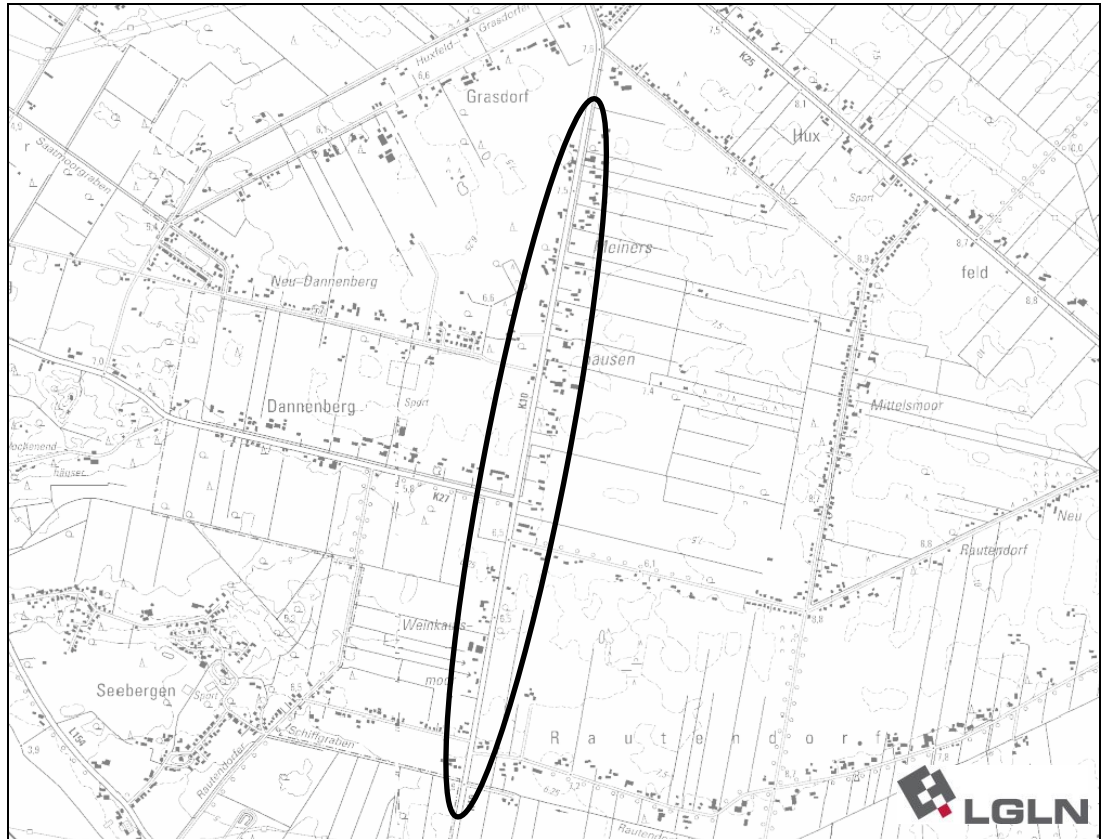


Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsgebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 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 raumbedeutenden 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 raumbedeutenden 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 Gemein-*

den 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.“*

In der zeichnerischen Darstellung ist der Bereich der Außenbereichssatzung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* und zu Teilen als *Vorbehaltsgebiet Erholung* dargestellt. Des Weiteren grenzt ein *Vorranggebiet Hochwasserschutz*, parallel verlaufend zur Dannenberger Straße (Saatmoorgraben), direkt an das Plangebiet an. Zum Vorranggebiet wird darauf hingewiesen, dass inzwischen die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Saatmoorgrabens vom 21.06.2016 vorliegt, nach der das Überschwemmungsgebiet nicht über die Meinershauser Straße reicht. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes und der Vorbehaltsgebiete ist durch die vorliegende Außenbereichssatzung nicht zu erwarten, da diese lediglich der Sicherung des baulichen Bestandes sowie dessen behutsamer Weiterentwicklung dient.

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 Meinershausen ist eine Moorkolonie, gegründet durch den Moorkommissar Jürgen Christian Findorff im Jahr 1784, die ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzung wie Torfabbau und Weidewirtschaft geprägt war.

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll nun der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude sowie der behutsamen Weiterentwicklung zu Wohnzwecken und kleineren Gewerbevorhaben dienen. Ergänzend zu der vorliegenden Außenbereichssatzung stellt die Gemeinde für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung auf, welche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude enthält, um das Ortsbild zu wahren.

Die vorliegende Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und beachtet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg sind überwiegende Teil des Plangebietes sowie die umgebenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Eine kleine Fläche ist als *Fläche für Wald* dargestellt. Ferner sind *Versorgungsanlagen für Elektrizität* und ein *Wanderweg* im Flächennutzungsplan enthalten. Die Meinershauser Straße ist zudem als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ergibt sich jedoch kein Widerspruch zu diesen Darstellungen, da durch die Außenbereichssatzung lediglich der Gebäudebestand

festgeschrieben wird und die bestehende Nutzung an den jeweiligen Standorten weiterhin möglich ist.

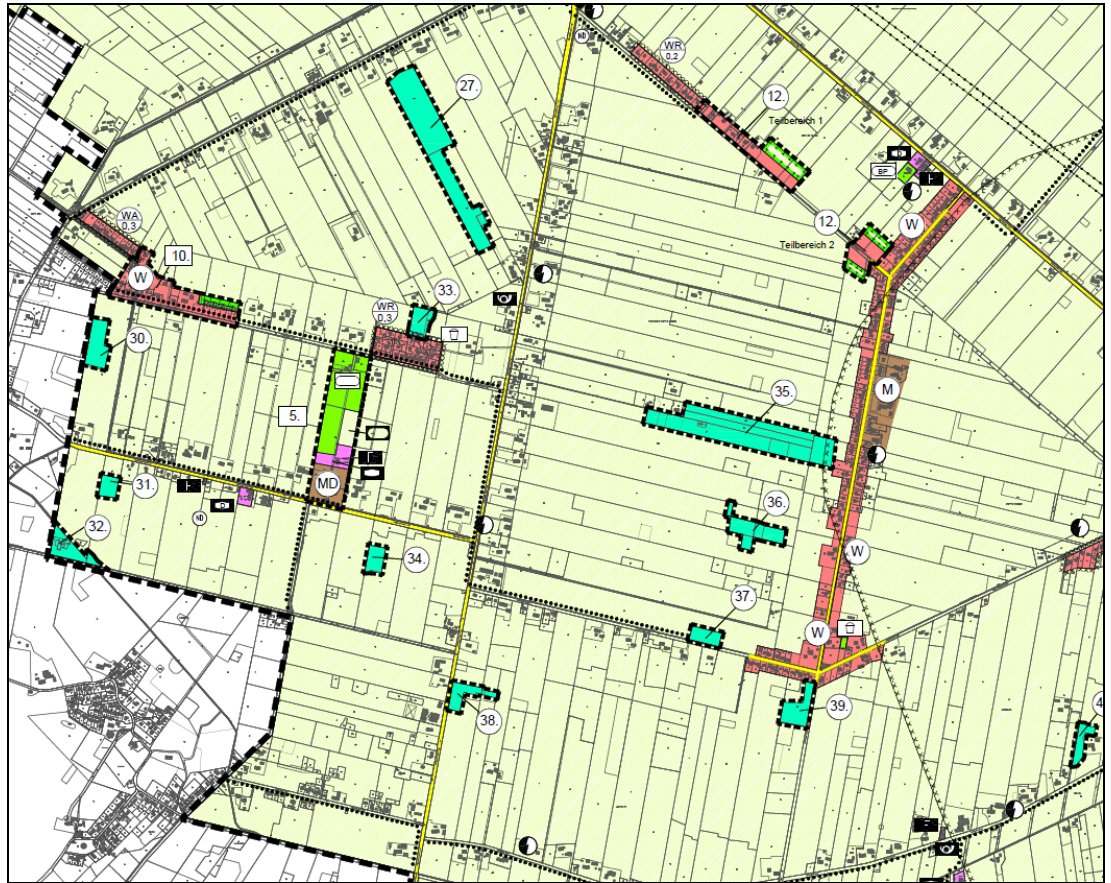


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg

4.3 Sonstige städtebauliche Planungen

Sonstige städtebauliche Planungen sind im Bereich der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ nicht vorhanden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Ortschaft Meinershausen liegt in einem Bereich der Gemeinde Grasberg, der besonders stark durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Besiedlung Meinershausens begann in den 1780er Jahren.

Die Meinershauser 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 östlichen, als auch der westlichen. Östlich der Haupteerschließungsstraße befindet sich auf Höhe der Neu-Dannenberger Straße zum Teil dichte Wohnbebauung. Auf Grund der Bebauungsdichte sind diese Teile der Meinershauser Straße überwiegend als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu klassifizieren, so dass diese nicht Bestandteil der vorliegenden Außenbereichssatzung sind.

Die Gebäudestruktur der typischen Findorff-Siedlungen ist in Meinershausen 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 Meinershauser Straße sowie die überwiegend im Satzungsbereich, auf den Grundstücken, vorhandenen Hofgehölze zu bezeichnen. Weitere lineare Gehölzbestände sind entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb gibt es in Meinershausen heute an den Baustandorten Nr. 59, 95, 140 und 150. Vier Nebenerwerbsbetriebe befinden sich an den Baustandorten Nr. 32, 105, 174 und 182. Damit liegt keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung vor, so dass ein wichtiges Kriterium für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt ist.

6. PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind die Flächen des Satzungsbereiches der Meinershauser 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 Teile der Meinershauser Straße eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Exkurs: Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen

Entsprechend den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die „Gemeinde für bebaute Bereiche 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 der Meinershauser Straße, auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich deutlich von seiner Umgebung, welche durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Entsprechend der Berücksichtigung der Charakteristika der Findorff-Siedlungen reihen sich die Grundstücke der Meinershauser Straße linear aneinander. Ein baulicher Zusammenhang kann damit auch für die Teile der Meinershauser Straße bejaht werden, in denen die einzelnen Standorte weiter voneinander entfernt liegen und durch Freiflächen voneinander abgegrenzt sind.

Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft befinden sich innerhalb des geplanten Satzungsbereiches nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe, so dass fast alle Grundstücke vorwiegend wohnbaulich genutzt werden. Damit kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit z. T. wesentlichen Einschränkungen erfüllen. Zudem sind Überprägungen durch neuzeitliche Siedlungsstrukturen (Einfamilienhäuser, kleinere Baugrundstücke) deutlich 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 Meinershausens eingereicht worden sind.

Damit ist für den Bereich der Außenbereichssatzung Meinershauser Straße dieses Merkmal erfüllt.

„Wohnbebauung von einigem Gewicht“

Innerhalb des geplanten Satzungsbereiches befinden sich insgesamt 50 Baustandorte¹. Davon werden 10 zugleich wohnbaulich und gewerblich / landwirtschaftlich genutzt. Die verbleibenden 40 Baustandorte werden ausschließlich wohnbaulich genutzt. Damit ist der gesamte Satzungsbereich von wohnbaulicher Nutzung mit zum Teil auch neuzeitlich überprägten Bereichen und eher kleinteiligen Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

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 Flächenumfanges 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 Meinershausen zählt, waren ursprünglich als landwirtschaftliche Siedlungen konzipiert, d. h. die Anwohner arbeiteten 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 Meinershausens ihr Einkommen außerhalb der Landwirtschaft erzielt. Gegenwärtig werden innerhalb des Plangebietes noch sieben landwirtschaftliche Hofstellen bewirtschaftet, bei denen es sich um Haupterwerbsbetriebe auf den Baustandorten Nr. 59, 95, 140 und 150 handelt. Damit liegen diese Landwirtschaftsbetriebe vereinzelt zwischen den wohnbaulich genutzten Grundstücken. Insgesamt entspricht dies einem Anteil von unter 15 % der Baustandorte, was eindrücklich verdeutlicht, dass hier - ungeachtet der Verteilung der Landwirtschaft - keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung mehr besteht.

Zudem befinden sich die Betriebsflächen überwiegend im hinteren Grundstücksbereich in einem zum Teil erheblichen Abstand zu der Erschließungsstraße und sind zum Teil durch umfangreiche Gehölzbestände umgeben, so dass sie von der Meinershauser 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 im Rahmen dieser Einzelfallprüfung Bauvorhaben als unzulässig erklärt werden können, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Erweiterung der Wohnbaunutzung nur dann zulässig ist, wenn sich eine angrenzende Landwirtschaft nicht störend auswirkt. Ebenso wird ein Zurückdrän-

¹ Als „Baustandorte“ werden hier ehemalige Hofstellen, neuzeitliche Wohnbaugrundstücke oder Standorte kleinerer Gewerbebetriebe bezeichnet.

gen bestehender Landwirtschaftsbetriebe durch das Heranrücken wohnbaulicher Nutzung verhindert.

Abschließend ist damit herauszustellen, dass eine „überwiegende 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 für eine Außenbereichssatzung „*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 es dürfen keine Ansatzpunkte für die Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten bestehen. Beides ist hier nicht der Fall.

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 in einem gemeinsamen Gespräch mit der Gemeinde 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 deutlich durch die Findorffschen Siedlungsstrukturen geprägt. Diese wurden bisher nur geringfügig durch neuzeitliche Wohngebäude und kleinere Baugrundstücke überprägt. Mit der Außenbereichssatzung „Meinershauser Straße“ soll nun eine behutsame Nachverdichtung durch Ergänzung / Umnutzung / Neubau des Gebäudebestandes der jeweiligen Grundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden.

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

- Erhaltung / räumliche Ergänzung von (z. T. rudimentären) Hofstellensituationen,
- die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude sollen diversifiziert (Wohnen, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) und damit deren langfristige Erhaltung verbessert werden,
- Freihaltung der Freiflächen zwischen den einzelnen „Baustandorten“,

- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in Bereichen, in denen der Einfamilienhauscharakter überwiegt bzw. auf fünf je „Baustandort“ in dichter bebauten Bereichen oder ehemaligen Hofstellensituationen, um die soziale Integration zu erhöhen.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist damit für die im Geltungsbereich gelegenen bebauten Grundstücke - unter der ausdrücklichen Prämisse des Erhalts der bestehenden Siedlungsstruktur - eine moderate Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dementsprechend sollen vorrangig über die gegenwärtige Rechtslage hinausgehende Möglichkeiten zur Umnutzung, zur Erweiterung und zum Wiederaufbau von Gebäuden im Bereich der Hofstellen geschaffen werden. Insgesamt befinden sich im Satzungsbereich 50 Baustandorte. Für 21 dieser Baustandorte werden im Rahmen der Satzung insgesamt 33 neue Baumöglichkeiten ausgewiesen.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde werden innerhalb des Plangebietes zukünftig die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie 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 und Nebengebäude, z. B. eines ehemaligen Stalles, und schafft die Voraussetzungen für zusätzliche Versorgungs- und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner. Zudem fügen sich derartige Betriebe gut in die vorhandene 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 weiter zu entwickeln, werden die einzelnen Grundstücke als Baustandorte definiert und in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Es wird wie folgt differenziert:

- Bei den vorhandenen Hauptgebäuden einschließlich direkt angebauter Nebenanlagen erfolgt 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 den 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.
- Die zusätzlichen „Baufenster“ werden in einer Größe von 15 m x 20 m festgesetzt. Eine Anpassung dieser Größe war in Bereichen erforderlich, wo Mindestabstände gemäß den Bestimmungen der NBauO zu Grundstücksgrenzen und vorhandenen Gebäuden einzuhalten waren.
- 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.

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 im Einzelfall zu beurteilen und stehen auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksnutzung. 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 „Baufenster“ 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.

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 Meinershauser 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).

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.

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 fünf Wohneinheiten gestattet.

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

2 Wohneinheiten: Dieses Maß wird für alle Hofstellen / Baustandorte getroffen, deren Eigentümer keine zusätzlichen Baumöglichkeiten wünschen. Zudem unterliegen alle neueren Einzelhäuser auf kleineren Grundstücken diesem Maß.

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 Umbau 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. 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 von Neubürgern 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 Merkmal der Findorffschen Siedlungsstruktur ist die Erschließung der Grundstücke und Hofstellen über eine zentrale Zufahrt von der Meinershauser Straße 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

Zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist anzumerken, dass die Bebauungs- und Vegetationsstruktur durch die behutsame Ergänzung erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen kann zudem über die örtliche Bauvorschrift vermieden werden, so dass voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die naturschutzfachliche Bedeutung der Teilbereiche des Satzungsgebietes zu erwarten sind.

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. Dennoch ggf.

erforderliche Kompensationsmaßnahmen, z. B. für das Schutzgut Boden, werden 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-Richtlinie² (Anhänge II, IV, V) unterliegen, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter³ 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. Rodungsmaßnahmen 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.

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 bereits gängige Praxis.

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

Im Bereich der Baustandorte 33 / 33A sowie 182 befinden sich Verbandsgewässer II. Ordnung (Mittelsmoor-Meinershauser Graben und Rautendorfer Schiffgraben). Für diese ist ein 5 m Räumstreifen freizuhalten. Des Weiteren befinden sich Gewässer III. Ordnung (Graben an der Neu-Rautendorfer-Meinershauser Straße und Neuer Rautendorfer Schiffgraben) im Bereich der Baustandorte 127, 129 und 164. Diese unterliegen einer jährlichen Grabenschau und dürfen in ihrem Bestand nicht verändert werden.

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 Findorffsche Siedlungsstruktur erhalten.

Die Meinershauser Straße als Erschließungsstraße bleibt in ihrem Erscheinungsbild (geradliniger Verlauf) ebenso erhalten, wie die angrenzenden Grundstücke und die Blickbeziehungen über das zwischen diesen gelegene Grünland.

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

² 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")

³ entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands

Insgesamt werden die Belange des Tourismus durch die Erhaltung der historisch bedeutsamen Siedlungsstrukturen positiv berührt. Beeinträchtigungen der Freizeitnutzung ergeben sich nicht. Der im Flächennutzungsplan dargestellte *Wanderweg* wird durch die vorliegende Außenbereichssatzung nicht berührt.

8.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Satzungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden, die gesondert im Sinne des Denkmalschutzes zu berücksichtigen wären. In der Satzung ist ein nachrichtlicher Hinweis zum § 14 NDSchG enthalten, welcher die Anzeigepflicht von Bodenfunden regelt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden somit angemessen berücksichtigt.

8.5 Landwirtschaft / Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier Haupterwerbsbetriebe (Baustandorte 59, 95, 140 und 150) sowie vier Nebenerwerbsbetriebe (Baustandorte 32, 105, 174 und 182). Durch die Tierhaltung werden punktuell landwirtschaftliche Geruchsimmissionen 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 ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerung) auf den jeweiligen Baugrundstücken ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

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

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Plangebiet wurden jedoch bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Sollten dennoch bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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 Zulässigkeit der vorgenannten Anlagen auf Teilflächen des gelb gekennzeichneten Baustandortes beschränkt sein.
3. Für das Plangebiet gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Meinershauser 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 14.06.2017 / 18.09.2017

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

Gez. D: Renneke

Grasberg, den 27.12.2017

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)

Verfahrenshinweis:

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 29.09.2017

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)