

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

Satzung gem. § 35 (6) BauGB

**"Neusüdende"**

**Begründung**

Endfassung

19.04.2021

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Verkehrslärm	5
4.3.2	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG	6
5.1	Satzungszweck/ Zulässigkeit von Vorhaben	6
5.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	7
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	7
6.1	Rechtsgrundlagen	7
6.2	Planverfasser	8

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen in der Ortschaft Neusüdende und stellt zu diesem Zweck die Außenbereichssatzung "Neusüdende" gem. § 35 (6) BauGB auf. Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB.

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Neusüdende an der "Metjendorfer Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der gefasste Geltungsbereich ermöglicht die Nutzung der Baulücken zwischen den bereits bestehenden Baukörpern, lässt im Sinne des § 35 BauGB aber keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Außenbereiches zu. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte als Bestandteil dieser Satzung zu entnehmen.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Neusüdende die Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu verbessern und damit die Eigenentwicklung der Ortschaft zu fördern. Ziel der Gemeinde Rastede ist es einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den kleineren Ortschaften vorzubeugen und zugunsten einer aktiven Ortsgemeinschaft auch der jüngeren Generation Perspektiven zum Verbleib in diesen Ortschaften zu bieten. Die vorliegende Satzung ermöglicht die verträgliche Verdichtung der vorhandenen Siedlungslage durch die bauliche Nutzung vorhandener Freiflächen zwischen bestehenden Gebäuden im Außenbereich.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rastede wird durch die Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt, da im Bereich der Satzung bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst ist. Zudem wird mit der vorliegenden Satzung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet oder ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, noch sind schwere Unfälle nach § 50 (1) BImSchG zu erwarten. Das Plangebiet selbst sowie dessen Nahbereich sind nicht überwiegend durch aktive landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Damit erfüllt das Satzungsgebiet die Voraussetzungen nach § 35 (6) S. 4 BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

Das Satzungsgebiet liegt beidseitig der "Metjendorfer Straße" (K 135) von der aus die vorhandenen sowie möglichen neue Gebäude erschlossen werden. Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Geltungsbereiches und der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Geruchsimmissionen vorliegt.

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung erleichtert zulässigen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für die jeweils beanspruchten Baugrundstücke.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Neusüdende an der "Metjendorfer Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von der Fahrbahnkante der K 135 einen 45,00 m breiten Bereich nordöstlich und südwestlich dieser Straße ein. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung.

### 2.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich beidseitig der "Metjendorfer Straße" (K 135) überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen. Außerdem sind eine ehemalige Hofstelle, eine ehemalige Bäckerei und Bankfiliale sowie ein Gebäudekomplex mit noch betriebener Gewerbeinheit im Satzungsgebiet. Neben den Freiflächen auf den zum Teil großzügig geschnittenen Grundstücken liegen zwischen den einzelnen Gebäuden noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. In einer Entfernung von 185 m und 270 m befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe zudem grenzt eine Baumschule an den Geltungsbereich. Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung des Baugesetzbuches wird von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes ausgegangen, wenn die landwirtschaftlichen Nutzungen den bebauten Bereich dominieren, das heißt, wenn es mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude als Wohngebäude gibt. Überwiegend befinden sich hier aber Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sowie ein Resthof, sodass insgesamt von einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsgebietes gesprochen werden kann. Insgesamt ist durch die bestehende Bebauung in diesem Teil der Ortschaft Neusüdende ein Siedlungsansatz erkennbar. Der vorliegende Geltungsbereich weist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. An den Geltungsbereich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im weiteren südöstlichen Verlauf der "Metjendorfer Straße" (K 135) befindet sich das Kernsiedlungsgebiet der Ortschaft Neusüdende. Hier sind neben weiteren Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Hofstellen, die ehemalige Schule, ein Feuerwehrgebäude und ein Sportplatz. Das Bebauungsplangebiet „Bereich Neusüdende, Sportplatz“ wurde inzwischen vollständig entwickelt, sodass es keine Baulücken mehr in diesem Ortsteil gibt.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im **Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Satzungsgebiet in der Ortschaft Neusüdende der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung in § 2 (2) ROG ist die Siedlungsentwicklung jedoch räumlich vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte zu konzentrieren. Das mit dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel der besseren Nutzung vorhandener Infrastruktur erfüllt diese beiden landesraumordnerischen Zielsetzungen, indem es die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches erleichtert.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Ammerland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 1996 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der

Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung sowie im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld, Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Das Satzungsgebiet befindet sich darüber hinaus in vier regionalplanerischen Vorsorgegebieten. Dies ist zum einen das Vorsorgegebiet Erholung, da sich das Gebiet durch seine landschaftliche Vielfalt, Schönheit und natürliche Eigenart auszeichnet und als solche zu bewahren und zu gestalten ist. Maßnahmen, die das landschaftliche bezogene Erholungspotenzial beeinträchtigen sind zu vermeiden. Durch die behutsame Ergänzung des bestehenden Siedlungsansatzes in dieser Ortslage ohne weiter in den Außenbereich einzugreifen werden die Erholungsansprüche nicht beeinträchtigt. Durch seine Bedeutung für das Landschaftsbild sowie der zusätzlichen ökologischen Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist das Gebiet zusätzlich als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Beeinträchtigungen ökologischer Puffer- und Entwicklungsflächen sind durch die bauliche Nutzung von zwischen bebauten Grundstücken liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Außerdem wird für den Geltungsbereich ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohem, natürlichem, standortgebundenem, landwirtschaftlichem Ertragspotenzials sowie aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sind als Grundlage einer gesunden Agrarstruktur zu sichern und zu entwickeln. Für große Teile des Außenbereiches der Gemeinde Rastede sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch den Einbezug von etwa 0,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Raum im Gemeindegebiet. Zudem ist auch bei einer möglichen Bebauung der einbezogenen Flächen weiterhin eine effiziente Bewirtschaftung der Restflächen gewährleistet. Die vorliegende Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls über die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen erfasst.

Zwar widerspricht sich die durch die Außenbereichssatzung erleichterte Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Das Regelungsziel der Satzung gem. § 35 (6) BauGB liegt jedoch darin sicherzustellen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung jedoch nicht gefährdet, da der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst ist.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35

BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die künftigen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für die jeweils beanspruchten Baugrundstücke. Im Rahmen der Eingriffsregelung zu den einzelnen Bauvorhaben ist jeweils die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu beteiligen. Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Mit der vorliegenden Satzung wird zudem weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt.

## **4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung**

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtes geklärt werden. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

## **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

### **4.3.1 Verkehrslärm**

Nach den Verkehrsdaten aus dem Planfeststellungsbeschluss zum Kreisverkehr K134/K135 ist für die K135 (Metjendorfer Straße) eine Verkehrsstärke von 3750 KFZ/24 h bei einem durchschnittlichen Schwertlastverkehrsanteil von 7,7 % anzunehmen. Gemäß DIN 18005-1 Anhang A ist in einem Abstand von ca. 25 m von der Fahrbahnmitte bis zum Beginn des überbaubaren Bereiches mit Beurteilungspegel von ca. 64,5 dB(A) tags und ca. 54,5 dB(A) nachts zu rechnen. Damit würden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 in Anlehnung an Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können.

### **4.3.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen / Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Als privilegierte Nutzungen nach § 35 BauGB kommt landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich gegenüber Wohnnutzungen ein besonderes Gewicht zu. Das Entwicklungspotenzial der landwirtschaftlichen Betriebe sollte nicht eingeschränkt werden.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation im Plangebiet wird in der vorliegenden Außenbereichssatzung festgesetzt, dass im Zuge der Baugenehmigungsverfahren künftiger Vorhaben der Nachweis zu erbringen ist, dass für diese keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt und somit das Vorhaben hinsichtlich der Geruchsmissionssituation zulässig ist. Über diese Regelung wird eine Konfliktlage hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen vermieden.

Gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) sind die über diese Außenbereichssatzung ermöglichten Wohnnutzungen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Anspruch

verbunden (s. Nds. MBl. Nr. 36/2009, S. 806). Gemäß der GIRL ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles, erhöhte Werte anzusetzen und auf der Baugenehmigungsebene einen entsprechenden Einzelnachweis zu erbringen. Konkret sind gemäß den Inhalten der GIRL in Außenbereichslagen Werte bis zu 25% der Jahresstunden für landwirtschaftliche Gerüche möglich.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen dieser Satzung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Satzungsgebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Satzungsgebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

### **5.0 INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG**

#### **5.1 Satzungszweck/ Zulässigkeit von Vorhaben**

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Neusüdende eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt. Auf der Grundlage des § 35 (6) BauGB i. V. m. § 35 (2) BauGB werden im Rahmen der Außenbereichssatzung die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung

einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 6 dieser Satzung.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (1) BauGB (Privilegierte Vorhaben im Außenbereich) und des § 35 (4) BauGB unberührt.

## **5.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

Um sicherzustellen, dass sich neue Vorhaben in die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung einfügen, werden im Rahmen der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Entsprechend der überwiegenden Bestandsbebauung sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 35 (6) Satz 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.3 BauNVO). Eine übermäßige Höhenentwicklung bzw. der Entstehung überdimensionierter Baukörper wird damit vorgebeugt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Außenbereichssatzung durch die Festsetzung von Baugrenzen i.S.v. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass eine dem Raum entsprechende städtebauliche Ordnung entsteht. Innerhalb des Geltungsbereiches ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 (6) Satz 3 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Flächen zulässig. Möglich ist damit der Bau von bis zu sechs zusätzlichen Hauptgebäuden. Die Entstehung von Gebäuden in zweiter Reihe ist aufgrund der vorherrschenden Dichte in Neusüdende städtebaulich nicht gewünscht.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig.

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung unerwünschter Verdichtung wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten (WE) begrenzt. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinandergelagert werden (Doppelhaus), ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

## **6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Der Außenbereichssatzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

## 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung "Neusüdende" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:



**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*