

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

**Aufstellung einer Außenbereichssatzung  
nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich  
östlich des Speckweges,  
Ortsteil Kleibrok**

**Vorentwurf**

**15. Mai 2006**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441 97174-0  
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den .....

-----  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für den Ortsteil Kleibrok, östlich des Speckweges eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

### Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der VA der Gemeinde Rastede hat die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

### Bekanntmachung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Rastede, den

-----  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den

-----  
Bürgermeister

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht gemacht worden.

Rastede, den

.....  
Bürgermeister

# **SATZUNG**

## **Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich östlich des Speckweges**

### **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z Zt. gültigen Fassung i.V. mit 0§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der z Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Kleibrok. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

### **§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

### **§ 4 Hinweise**

#### **Bodenfunde**

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

### Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

### Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z, B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z, B, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

**Aufstellung einer Außenbereichssatzung  
nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich  
östlich des Speckweges,  
Ortsteil Kleibrok**

## Begründung

**Vorentwurf**

**16. März 2006**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE</b> .....	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft .....	4
4.2	Belange der Landwirtschaft.....	4
4.3	Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	4
<b>5.</b>	<b>INHALT DER SATZUNG</b> .....	<b>4</b>
5.1	Abgrenzung .....	4
5.2	Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Baufelder .....	5
5.4	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	5
5.5	Hinweise .....	5

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Satzungsgebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Rastede, in der Ortschaft Kleibrok. Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar östlich des Speckweges und weist eine Größe von ca. 1,14 ha auf. Die Flächen sind zum großen Teil bereits bebaut. Es gibt noch Potenziale für 3 Bauplätze.

Die Gemeinde Rastede hat im Vorfeld der Aufstellung dieser und anderer Satzungen eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet erstellen lassen. Dabei waren u.a. auch die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flächen als mögliche Flächen für eine Außenbereichssatzung abgegrenzt worden.

Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in den kleineren Ortschaften halten zu



können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Zudem hat sich in jüngerer Vergangenheit gezeigt, dass die in den Satzungen festgesetzten Bauflächenpotenziale genutzt wurden und die Grundstücke vielfach bebaut wurden.

Im allgemeinen können Gemeinden auf Grundlage von § 35 (6) BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Die Gemeinde Rastede schafft diese Erleichterung durch die vorliegende Außenbereichssatzung. Als Art der zulässigen Nutzung wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt: Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden. Der Satzungsbereich bleibt jedoch weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befinden sich 6 Wohnhäuser. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Insofern ist keine landwirtschaftliche Prägung festzustellen.

Die bestehenden Wohnhäuser befinden sich auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Im südlichen und zentralen Satzungsbereich sind größere bauliche Lücken zwischen den Wohnhäusern vorhanden. Diese unbebauten Bereiche werden als Gärten genutzt. Diese Struktur läßt eine Lückenschließung zu und bietet die Chance, eine geschlossene Siedlungsstruktur entlang des Speckweges zu erzielen.

Für die gesamte Zeile entlang des Speckweges wird ein großes Baufeld festgesetzt. Damit werden neben dem Bestand und den potenziellen Neubauten innerhalb der Baulücken auch Potenziale für Anbauten und Erweiterungen oder die Errichtung einer theoretisch zulässigen zweiten Wohneinheit nach § 35 (4) BauGB berücksichtigt.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde Rastede hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (800 qm), zur Geschossigkeit (maximal ein Vollgeschoss) und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Zulässig ist pro Baugrundstück maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten. Die nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude sind jedoch auch bei Neubauten zu beachten. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einpasst und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird. Außerdem müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der



Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Insgesamt ist aus Sicht der Gemeinde einerseits vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und andererseits bei Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist das Satzungsgebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Die Außenbereichssatzung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da hier nur untergeordnet Flächen innerhalb eines Bebauungszusammenhangs für bauliche Zwecke herangezogen werden.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Flächen des Satzungsgebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## **3. BESTANDSAUFNAHME**

Die Ortschaft Kleibrok liegt nordöstlich des Hauptortes Rastede. Das Satzungsgebiet befindet sich östlich des Speckweges. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 6 Wohnhäuser. Die Gebäude sind eingeschossig. Den Wohnhäusern sind teilweise Nebengebäude zugeordnet. Die noch unbebauten Flächen im Satzungsgebiet werden als Zier- und Nutzgärten genutzt.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im Satzungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht mehr vorhanden. Die angrenzenden Flächen werden als Ackerflächen genutzt.

Der westlich angrenzende Speckweg ist befestigt und dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Der Speckweg führt in Richtung Süden zur Kleibroker Straße (Kreisstraße K 133). Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an den Hauptort Rastede und das überörtliche Erschließungsnetz angebunden.



## **4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Auf die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr gilt die Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

### **4.2 Belange der Landwirtschaft**

Innerhalb der Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden.

### **4.3 Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Satzungsgebiet einschließlich der bereits vorhandenen oder durch diese Satzung ermöglichten Bauplätze in Baulücken sind durch den Speckweg erschlossen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband OOWV.

Die Grundstücke werden an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Auch bei einer weiteren Bebauung soll die Ableitung des Oberflächenwassers die Vorfluter nicht mehr belasten als derzeit aus den Flächen. Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern oder – soweit das nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

## **5. INHALT DER SATZUNG**

### **5.1 Abgrenzung**

Die Satzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich östlich des Speckweges im Ortsteil Kleibrok. Der genaue Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.



## **5.2 Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeitsvoraussetzung des § 35 BauGB für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird durch die Satzung dergestalt modifiziert, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden kann.

## **5.3 Baufelder**

Für die bestehenden Wohnhäuser und die Potenzialflächen wird ein großes Baufeld festgesetzt. Damit werden neben den bestehenden Gebäudekörpern und den Baugrundstücken auch Potenziale für Anbauten, Erweiterungen oder die theoretisch zulässige zweite Wohneinheit im Sinne von § 35 (4) BauGB berücksichtigt. Es handelt sich insgesamt um 3 Baufelder, auf denen neue Gebäude errichtet werden können.

## **5.4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

Um die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Satzung getroffen:

5. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
6. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 800 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.
7. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
8. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

## **5.5 Hinweise**

### Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für



Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

#### Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

#### Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z, B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z, B, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Gemeinde Rastede

---

Bürgermeister

Rastede, den