

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Satzung

Entwurf

August 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



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 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ hat mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt und war im Internet einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte der Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ beigelegt.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich im Ortsteil Ipwegermoor

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die folgende Außenbereichssatzung nebst Begründung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Ipwegermoor an der Birkenstraße im Bereich der Hausnummern 2 bis 71 sowie an der Straße „Nordermoordamm“ im Bereich der Hausnummern 4 bis 10. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von den Flurstücksgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Birkenstraße und der Straße „Nordermoordamm“ einen 60 m breiten Bereich östlich dieser Straßen ein. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke kann der Beikarte dieser Satzung entnommen werden. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 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 Abs. 2 BauGB und den Paragraphen 3 und 4 dieser Satzung.

§ 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. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
3. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² besitzen.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro 2.500 m² Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
5. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der örtlichen Gestaltungsmerkmale werden folgende Vorschriften erlassen:

Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude sind in einer Mindestdachneigung von 15° zu errichten.

Die Vorschriften gelten nur für Neubauten, neue Dachstühle und bauliche Änderungen, die einem Neubau gleichkommen. Sie gelten nicht bei baulichen Änderungen und Umnutzungen im Bestand.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 6 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altablagerungen

Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Leitungen

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

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

§ 7
Inkrafttreten

Die Satzung mit örtlichen Bauvorschriften tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rastede, den

.....
Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister -

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Begründung

Entwurf

August 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1 Flächennutzungsplan.....	2
2.2 Bebauungspläne.....	2
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
4.1 Belange der Raumordnung	6
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	7
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	9
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	9
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	9
4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	9
4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	10
4.10 Belange der Landwirtschaft	13
4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen	13
4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	13
4.13 Oberflächenentwässerung	14
4.14 Belange des Verkehrs.....	14
4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	14
4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.....	15
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	16
4.18 Kampfmittel	16

4.19	Altlasten	16
4.20	Belange des Waldes	16
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
5.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	16
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	16
6	Inhalte der Planung.....	17
6.1	Zulässigkeit von Vorhaben.....	17
6.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	17
7	Örtliche Bauvorschriften	18
8	Ergänzende Angaben	18
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	18

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Erhalt sowie die Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Siedlungsstrukturen in dem Ortsteil Ipwegermoor und stellt zu diesem Zweck die vorliegende Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB auf. Mit der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nachverdichtung ermöglicht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ befindet sich in dem Ortsteil Ipwegermoor der Gemeinde Rastede und umfasst den Siedlungsbereich südlich der Straße „Nordermoordamm“ und östlich der Birkenstraße. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von der Flurstücksgrenze der jeweilig angrenzenden Verkehrsfläche einen 60 m tiefen Bereich ein.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Satzungsgebietes kann der beigefügten Beikarte zu dieser Satzung entnommen werden, welche Bestandteil der vorliegenden Außenbereichssatzung ist.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Birkenstraße überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen. Vereinzelt sind ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, dessen Wohngebäude weiterhin wohnbaulich genutzt werden. Vereinzelt befinden sich im Plangebiet ebenso die Zufahrten zu den rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Ebenso befindet sich im Plangebiet eine Anlage zur Pferdehaltung. An der Straße „Nordermoordamm“ sind neben zwei Wohngebäuden ebenso gewerbliche Gebäude vorhanden. Im Plangebiet befinden sich neben kleineren Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von ca. 942 m² überwiegend größere Grundstücke mit bis zu ca. 8.000 m². An den seitlichen Randbereichen der Grundstücke befinden sich Grünstrukturen, teilweise in Form von Großbäumen. Die Grundstücke im Plangebiet sind, mit vereinzelten Ausnahmen an der Straße „Nordermoordamm“, durch lebende Hecken eingefriedet.

Die westliche Umgebung des Geltungsbereiches wird überwiegend durch landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen sowie durch ein Wohngebäude mit einer Ferienwohnung geprägt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst sowie deren Umgebung existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Rastede hat im Zuge des Erhalts von Siedlungsstrukturen in den vergangenen Jahren verschiedentlich Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt. Dies ist nun auch für den Ortsteil Ipwegermoor der Gemeinde Rastede geplant.

Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektive für ein Verbleiben in den Ortslagen zu bieten. Ein für den ländlichen Raum wichtiges lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben ist nur durch eine Einwohnerstruktur möglich, welche alle Altersgruppen beinhaltet. Die Schaffung von Wohnbaugrundstücken ist ein wichtiger Faktor, um eine nachwachsende Generation in der Ortschaft Ipwegermoor halten zu können. Die Gemeinde Rastede erachtet es vor diesem Hintergrund als sinnvoll, Wohnbaugrundstücke in dem Ortsteil Ipwegermoor in einem moderaten Umfang und unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen und ländlich geprägten Struktur zur Verfügung zu stellen.

Im Allgemeinen können Gemeinden auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich sogenannte Außenbereichssatzungen erlassen. Die Außenbereichssatzung hat den Zweck, 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. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird innerhalb des Satzungsgebietes weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt eine Erleichterung der Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich.

Voraussetzung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 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. Für die vorliegende Außenbereichssatzung wurde der Geltungsbereich zwischen den Grundstücken Birkenstraße 117 und Nordermoordamm 10 gefasst. Mittels dieser Abgrenzung wird die Nutzung von Baulücken zwischen den bereits bestehenden Baukörpern ermöglicht. Im Sinne des § 35 BauGB wird mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches jedoch keine darüberhinausgehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch die vorliegende Außenbereichssatzung zugelassen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird gegenwärtig überwiegend durch Wohnnutzungen, ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe (Holzverarbeitung) geprägt. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden, sodass keine landwirtschaftliche Prägung festzustellen ist.

Die vorhandene Siedlungsstruktur zeichnet sich durch großzügig geschnittene Grundstücke mit einer Größe von bis zu ca. 8.000 m² aus. Größere Baulücken, die derzeit als Garten genutzt oder durch Baumbestände geprägt werden, sind teilweise ebenso zwischen den Wohnhäusern vorhanden. Die Siedlungsstruktur lässt eine Lückenschließung zu und bietet die Chance, eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.

In der Außenbereichssatzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde Rastede macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und trifft Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (2.500 m²), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss) sowie zur maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude (maximal 2 Wohnungen pro Gebäude). Die entwickelten Grundsätze sind für Neubauten zu beachten. Bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Hierdurch wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einfügt und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird.

Insgesamt ist aus Sicht der Gemeinde Rastede vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, aber auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung in dem Satzungsgebiet städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen ist der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
X siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich ohne Bezug zur Kirche oder Religionsgesellschaften.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.9	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.9	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.9	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.9	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.9	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.9	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
siehe Kapitel 4.9	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
siehe Kapitel 4.9	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.10	Forstwirtschaft: von der vorliegenden Planung nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau weiterer Wohngebäude.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.12	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.12	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.11	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.14	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich ohne Bezug zu militärischen Einrichtungen oder ähnlichem.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Im Plangebiet existieren keine beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 4.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.17	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Der Gemeinde Rastede wird im LROP Niedersachsen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland von 1996 stellt das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dar. Die Gemeinde Rastede gewichtet die Schaffung weiterer Baumöglichkeiten zu Wohnzwecken innerhalb des Geltungsbereiches höher als die Darstellung eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. Der Landwirtschaft werden mit vorliegender Planung nur vereinzelte Baulücken entzogen, für eine Bewirtschaftung stehen im Gemeindegebiet weiterhin

ausreichend große zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Die vorliegende Planung widerspricht den Vorgaben des Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung nicht. Weiterhin wird die Birkenstraße sowie der Nordermoordamm als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt.

Die östliche Umgebung des Plangebietes ist als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt.

In westlicher Lage zum Plangebiet werden ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

In dem Ortsteil Ipwegermoor sind keine weiteren Außenbereichssatzungen oder Bebauungspläne vorhanden, sodass keine Alternative Inanspruchnahme von Wohnbauflächen besteht. In dem Satzungsgebiet selbst existieren keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr. Ein Verzicht auf diese Satzung würde in der Konsequenz einen Verzicht auf eine bauliche Entwicklung in dem Ortsteil Ipwegermoor bedeuten. Die Gemeinde Rastede gewichtet die bauliche Entwicklung höher als die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung. Es wird an dieser Stelle ebenso darauf hingewiesen, dass

die vorhandenen Baulücken im Plangebiet bereits größtenteils als Gartenstrukturen und nicht als landwirtschaftliche Acker- oder Grünfläche genutzt werden.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungs-system. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Mit der örtlichen Bauvorschrift eines Dachneigungswinkels zwischen 30° und 40° wird die Planung den Voraussetzungen für die Anforderungen einer aktiven Sonnenenergienutzung durch Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach gerecht.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierfür werden städtebauliche Aspekte sowie Lärm- und Geruchsimmissionen und -emissionen in die Abwägung eingestellt.

Von der Birkenstraße und dem Nordermoordamm können durch den Durchgangsverkehr Geräuschemissionen entstehen. Diese werden jedoch aufgrund der Klassifizierung der Straßen als Gemeindestraßen sowie der geringen Verkehrsdichte als sehr gering eingestuft, sodass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

Im Plangebiet befindet sich an dem Nordermoordamm ein produzierendes Möbelgeschäft. Für Außenbereiche werden in der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete angenommen. Somit liegen die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel im Plangebiet bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Aufgrund der Tatsache, dass diese gewerbliche Nutzung bereits im Bestand vorhanden ist und von umliegender Wohnnutzung geprägt ist, ist davon auszugehen, dass der hier entstehende Gewerbelärm mit den in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerten vereinbar ist.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen können bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Diese sind für den ländlichen Raum jedoch typisch und als Vorbelastung hinzunehmen.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Rastede verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäusern. Dies ist ebenso in der Ortschaft Ipwegermoor der Fall. Bislang wurden die vorhandenen Baulücken planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt, sodass eine Bebauung zu Wohnzwecken erschwerenden Bedingungen ausgesetzt war. Mit der vorliegenden Planung wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, indem die Bebauung dieser Baulücken auf Ebene der Baugenehmigung vereinfacht wird. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen werden durch die vorliegende Planung nicht gesteuert, können aber auf Umsetzungsebene beachtet werden, da die Grundstückspreise im Außenbereich günstiger sind, als im Innenbereich der Gemeinde Rastede und somit der Bevölkerung eine Chance auf kostensparendes Bauen eröffnen.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die Möglichkeit der Schaffung weiterer Bauplätze zu Wohnzwecken ebenso positiv beeinflusst.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Es sind vielfältige Angebote in der Gemeinde Rastede für die unterschiedlichen Bedürfnisse vorhanden. Die Stärkung der Wohnfunktion kommt auch dem Erhalt der sozialen Infrastruktur zugute.

4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Der Gemeinde Rastede sind im Plangebiet selbst keine Baudenkmäler bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und

Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Ein Einfluss der Planung auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird durch die getroffenen Festsetzungen zur näheren Bestimmung der Zulässigkeit minimiert.

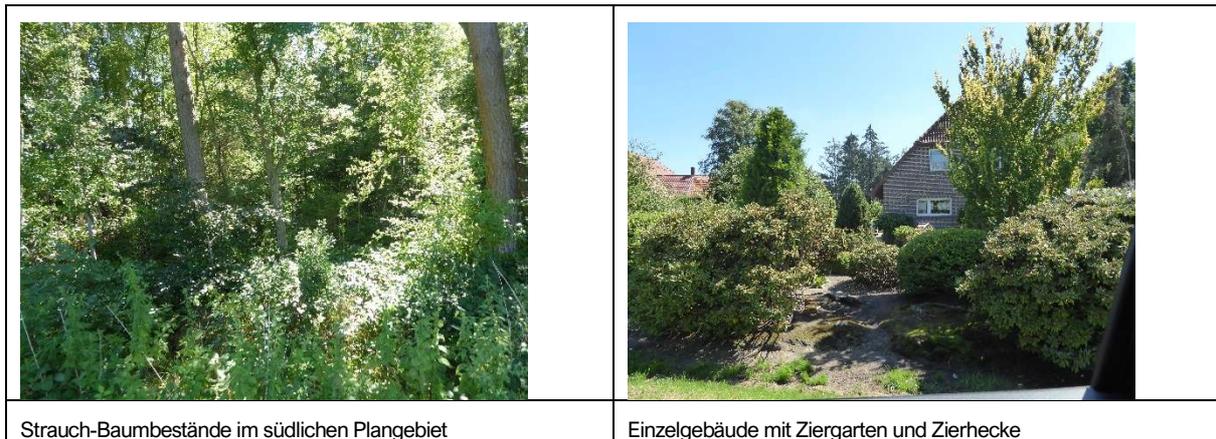
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestand

Das Satzungsgebiet der Ortschaft Ipwegermoor in der Gemeinde Rastede liegt östlich entlang der Birkenstraße (K144) und der Straße Nordermoordamm. Das Gebiet ist mit unterschiedlichen Biotopstrukturen heterogen geprägt. Es wechseln sich Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Art mit flächigen Baum-Strauch-Strukturen ab. Die Siedlungsstrukturen stellen sich unterschiedlich dar. Es befinden sich ältere Gehöfte und Hofstellen ebenso wie modernere Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden im Plangebiet. Auf den Grundstücken der älteren Hofstellen befinden sich einheimische Baumarten (Eiche, Birke, Tannen und Kiefern) des Siedlungsbereiches. Die Freiflächen der Einfamilienhäuser sind hauptsächlich durch Scherrasen, Ziergärten und Zier- bzw. Strauchhecken (Rhododendron) geprägt. Im nördlichen Plangebietsrand befindet sich an der Straße Nordermoordamm eine kleine Gewerbefläche (Röma Rögenger Massivholzmöbel Inh. Jürgen Rögenger).

Im südlichen Planbereich befindet sich eine artenarme, landwirtschaftlich intensive genutzte Grünfläche. Weiterhin befinden sich zwischen den Grundstücken, vor allem im südlichen Planbereich, teilweise Gehölz- und Baumbestände, welche von der Zusammensetzung und Flächengröße Charakteristika von kleinen Waldbiotoptypen aufweisen. Die AK5 (Amtliche Karte 5 für den Maßstab 1 : 5 000 [Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen] stellt diese Bereiche teilweise als Siedlungsbereich, teilweise als Baumschulflächen dar. Waldbiotope werden nicht dargestellt. Entlang der Birkenstraße befinden sich vereinzelt nährstoffreiche und geradlinig verlaufende Entwässerungsgräben mit Strauch- und Baumbeständen.





Der Boden wird als sehr tiefes Erdhochmoor in der Bodenlandschaft Moore und lagunäre Ablagerungen beschrieben. Das Plangebiet liegt in einem schutzwürdigen Bodenbereich (Mächtige Hochmoore). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering. Lufthygienische oder lokalklimatische Besonderheiten sind nicht gegeben¹. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2021, Karte 1 – 6) als Siedlungsgebiet dargestellt.

Eingriffsregelung

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. Daher werden umweltbezogene Auswirkungen welche möglicherweise eine Erheblichkeitsschwelle überschreiten, im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren herausgestellt und bearbeitet. Dies betrifft die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden ebenfalls als Teil der Eingriffsregelung in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bearbeitet. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens dargestellt.

Natura 2000 und Schutzgebiete nach NAGBNatSchG

Ca. 650 m östlich des Plangebietes befindet sich das FFH Gebiet „Ipweger Moor, Gellener Torfmöorte“ (EU-Kennzahlen 2715-301)². Es handelt sich bei dem Gebiete ebenfalls um das Naturschutzgebiet „Barkenkuhlen im Ipweger Moor“ (Kennzeichen NSG WE 00172)³.

Ca. 540 m westlich des Plangebietes befindet sich das FFH Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU-Kennzahlen 2715-332)⁴.

¹ NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50), Suchräume für schutzwürdige Böden, Hydrogeologie, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 08/2022

² Umweltkarten Niedersachsen (2022): Natura 2000; FFH Gebiete. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 08/2022.

³ Umweltkarten Niedersachsen (2022): Schutzgebiete NAGBNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 08/2022.

⁴ Umweltkarten Niedersachsen (2022): Natura 2000; FFH Gebiete. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 08/2022.

Im westlich angrenzenden Bereich direkt an der Birkenstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (Kennzeichen LSG WST 00078)⁵. Das Landschaftsschutzgebiet dient hauptsächlich dem Schutz des FFH Gebietes "Funchsbüsche, Ipweger Büsche" und umfasst großflächige Laub-Mischwälder mit Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes, des Erlen- und Eschen-Quellwaldes und Übergängen zum mesophilen Buchenwald. Das Gebiet wird außerhalb der Waldstrukturen unterschiedlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch Wallhecken gegliedert.

Durch die Neuplanung der Außenbereichssatzung sind nach derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der Art der Planung und der Entfernung zwischen dem Satzungsgebiet und den FFH Gebieten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der beiden Natura-2000-Gebiete gegeben. Ebenfalls werden keine Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet prognostiziert. Erhebliche Störwirkungen auf das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet, werden aufgrund der langjährig bestehenden Siedlungsstrukturen an der Birkenstraße sowie der Art der Planung (Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Siedlungsstrukturen) ebenfalls nicht gesehen.

Artenschutz

Das Plangebiet tangiert den für Gastvögel wertvollen Bereich „Hunteniederung Nord“ (Gebietsnummer 1.9.08)⁶. Das siedlungsnah artenarme Grünland im südlichen Planbereich bietet aufgrund der Kleinflächigkeit kein Potential für Brut- oder Rastvögel des Offenlandes. Die Gehölzstrukturen und Hofstellen entlang der Birkenstraße können ein Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogel- und Fledermausarten bieten.

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vor Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu überprüfen. Eine Baumfällung oder ein Gebäudeabriss ist nur nach Ausschluss eines aktuellen Besatzes zulässig (ggf. fachgerechte Bergung).

Von einer erheblichen Störung durch die Vergrößerung der Siedlung bzw. durch die dafür erforderlichen Arbeiten wird nicht ausgegangen, da das Gebiet bereits besiedelt ist und die unmittelbare Umgebung stark bewirtschaftet wird.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen werden ggf. Quartiere/Niststätten zerstört. Es ist vor einer Entnahme in jedem Falle zu prüfen, ob die entsprechenden Bäume zu erhalten sind, ansonsten sind Nisthilfen anzubringen. In Neubauten müssen ggf. potentielle Quartiere/Niststätten vorgesehen werden.

Durch die Einhaltung der oben genannten Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht entgegen.

⁵ Umweltkarten Niedersachsen (2022): Schutzgebiete NAGBNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 08/2022.

⁶ Umweltkarten Niedersachsen (2022): Wertvolle Bereiche-Gastvögel. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 08/2022.

4.10 Belange der Landwirtschaft

Bei der Siedlungsentwicklung sind aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Plangebietes die Belange der in der näheren Umgebung existierenden landwirtschaftlichen Betriebe und Geruchsaufkommen zu beachten. Im Plangebiet selbst existieren keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich in östlicher Lage und einer Entfernung von 200 m zum Plangebiet. Weiterhin befindet sich in südwestlicher Lage und einer Entfernung von ca. 950 m zum Satzungsgebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die von den landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Geruchsimmissionen werden aufgrund der ländlichen Lage als Vorbelastung eingestuft und sind als solche im Plangebiet hinzunehmen. Selbes gilt für die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Geruchsemissionen. Das Entwicklungspotential der landwirtschaftlichen Betriebe sollte nicht eingeschränkt werden.

4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Auskunft des NIBIS Kartenservers innerhalb des Bergwerksfeldes Oldenburg, in welchem der OEG die Rechte für den Bodenschatz Kohlenwasserstoffe zugeschrieben werden. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerksfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und weite Teile der Landkreise Oldenburg und Ammerland in dem Bergwerksfeld liegen.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kleinkläranlagen, da im Satzungsgebiet keine Schmutzwasserleitung vorhanden ist.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas kann über die Anbindung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits größtenteils an das Post- und Telekommunikationsnetz angeschlossen, das Netz kann bei Bedarf erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Die Belange der Löschwasserversorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

Die Versorgungssicherheit des Plangebietes kann somit gewährleistet werden.

4.13 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll über die vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Moorböden nicht möglich. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.14 Belange des Verkehrs

Die vorhandenen Grundstücke im Plangebiet sind über die Birkenstraße oder die Straße „Nordermoordamm“ erschlossen. Die zukünftigen Baugrundstücke sollen ebenfalls über die Birkenstraße erschlossen werden. Die Birkenstraße stellt mit Nord-Süd-Verlauf eine Wegeverbindung zu den Ortsteilen Loy und Wahnbek dar. Im Norden trifft die Birkenstraße auf die B 211, welche eine Anbindung zum Autobahnkreuz der A 29 „Kreuz Oldenburg-Nord“ sowie zur Stadt Brake ermöglicht. Die Straße „Nordermoordamm“ verläuft in nordöstliche Richtung und stellt eine Anbindung an den Ortsteil Eckfleth der Stadt Elsfleth dar. Das Plangebiet ist somit an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in nördlicher Lage zum Plangebiet an der Birkenstraße. Diese Bushaltestelle wird von Buslinien zur Beförderung von Schülern bedient.

Elektromobilität

Die nächstgelegenen öffentlichen Ladestationen für Elektromobilität befinden sich in der Gemeinde Rastede. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass private Ladesäulen für Elektromobilität auf dem Grundstück selbst möglich sind, die Genehmigung obliegt der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Ammerland.

Verkehrliche Belange stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgte für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)

3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet innerhalb eines HQ_{extrem} Gebietes liegt. Die Tideeweser stellt das Risikogewässer dar.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Zudem liegen weitere Teile der Gemeinde Rastede und der gesamte Küstenbereich im Risikogebiet. Aufgrund der Großflächigkeit und der Tatsache, dass es sich um ein seltenes Extremereignis handelt geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung an dieser Stelle mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Die Gemeinde Rastede geht ebenso davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Bei starker Grundwasserneubildung, wie z.B. Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf Schichten des Oberbodens bildet und zu Staunässe (Schichtenwasser) führt.

4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Ortsteil Ipwegermoor befindet sich kein öffentlicher Kinderspielplatz. Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze sind in der Gemeinde Rastede anzufinden. Aufgrund der ländlichen Lage sowie der großen Grundstücke in dem Ortsteil Ipwegermoor wird davon ausgegangen, dass den Belangen der Kinder durch Spielgeräte auf dem Privatgrundstück Rechnung getragen wird. Selbes gilt für öffentliche Grünflächen. Durch die vorhandenen großen Gartenstrukturen in der Ortschaft Ipwegermoor wird der Bevölkerung eine Erholungsmöglichkeit zugeschrieben.

4.18 Kampfmittel

Der Gemeinde Rastede sind in dem vorliegenden Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung keine Kampfmittelfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4.19 Altlasten

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung keine Altlasten.

Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.20 Belange des Waldes

In westlicher Lage zum Satzungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m ein großflächiges Waldgebiet. Dieses wird von der vorliegenden Planung in seiner Struktur nicht beeinflusst. Der im LROP und RROP vorgeschriebene Mindestabstand zwischen Waldgebieten und Bebauung von 100 m wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge dieser Außenbereichssatzung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Das kommunale Planungsziel der vorliegenden Außenbereichssatzung besteht darin, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Ipwegermoor eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der bestehenden baulichen Strukturen zu ermöglichen. Diese sollen sich harmonisch in die städtebauliche Struktur einfügen und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beitragen. Dafür werden auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB innerhalb dieser Außenbereichssatzung entsprechende Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 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 Abs. 2 BauGB und den Paragraphen 2 bis 4 dieser Außenbereichssatzung.

Die Anwendung der § 35 Abs. 1 BauGB für privilegierte Vorhaben im Außenbereich sowie § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von der vorliegenden Außenbereichssatzung unberührt.

6.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Damit das Einfügen von neuen Bauvorhaben in die städtebauliche Struktur des Satzungsgebietes sichergestellt werden kann, werden im Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend eingeschossige Bestandsgebäude. In Anlehnung an diesen Bestand wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse des Gebäudes im Geltungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf ein Vollgeschoss begrenzt. Somit wird einer übermäßigen Höhenentwicklung bzw. die Entstehung überdimensionaler Baukörper vorgebeugt.

Im Plangebiet befinden sich größtenteils große Grundstücke. Um diese städtebauliche Struktur zu erhalten und die Entstehung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur zu verhindern, wird die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf mindestens 2.500 m² festgesetzt. Die Grundstücksgröße bezieht sich dabei grundsätzlich nur auf die Fläche innerhalb des Satzungsgebietes. Soweit sich das Flurstück auch außerhalb des Satzungsgebietes erstreckt, ist dieser Anteil nicht mitzurechnen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur und um eine verdichtete Bauform zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Weiterhin sind für eine Wohneinheit mindestens 2.500 m² Baugrundstücksfläche notwendig.

Damit die Oberflächenentwässerung im Plangebiet gesichert ist wird zudem festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten ist, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf, als von den derzeit genutzten Flächen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher Bauvorschriften als Bestandteil des Bauleitplanes. Die Gemeinde Rastede möchte das bestehende Siedlungsbild erhalten und entsprechend gestalterisch bei Neubauten lenkend eingreifen.

Daher werden Vorgaben zur Dachneigung gemacht, um den ortstypischen Baustil in der umgebenden Siedlungsstruktur zu entsprechen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Außenbereich. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind durch geneigte Dächer geprägt.

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalm und Grasdächer. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude sind in einer Mindestdachneigung von 15° zu errichten. Die Vorschriften gelten nur für Neubauten, neue Dachstühle und bauliche Änderungen, die einem Neubau gleichkommen. Sie gelten nicht bei baulichen Änderungen und Umnutzungen im Bestand.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 85.563 m² auf.

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor beigelegt.

Rastede, den

Der Bürgermeister

