

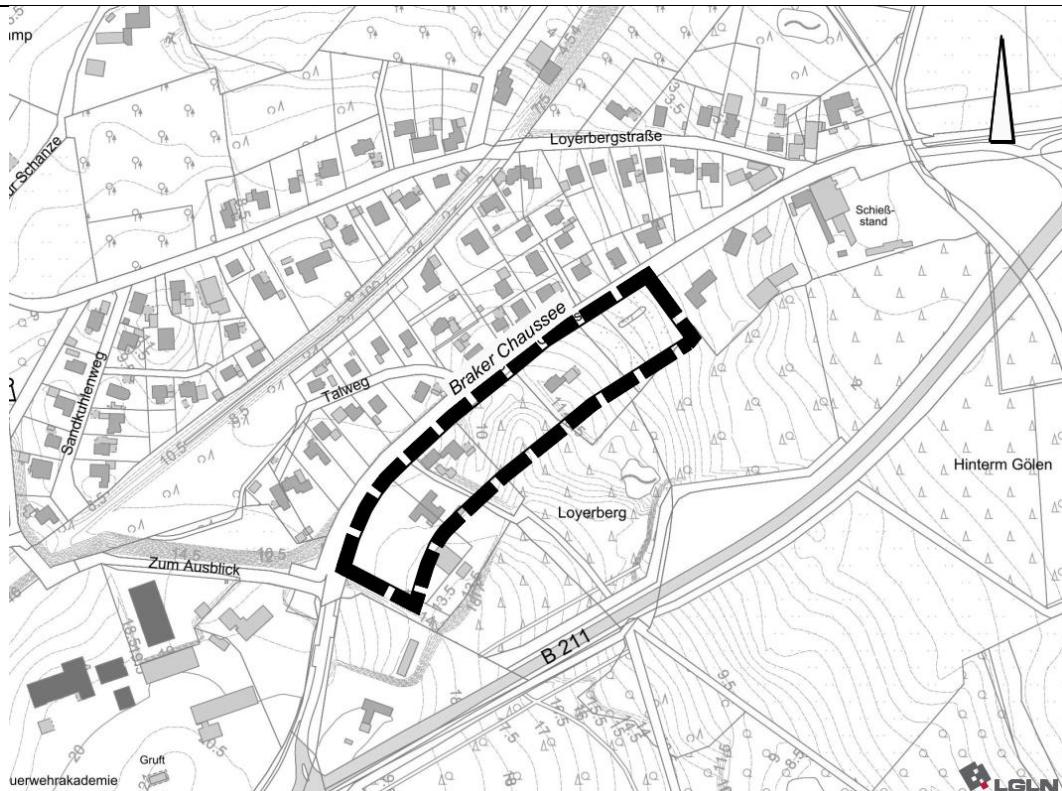
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Außengemarkungssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

für einen Teilbereich in der Ortschaft Loy

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Satzung

Entwurf

August 2025

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 „Loyerberg“ 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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am Ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der Außenbereichssatzung mit der Begründung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über <https://www.rastede.de/leben-in-rastede/bauen-planen-wohnen/> sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Außenbereichssatzung „Loyerberg“ 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 „Loyerberg“ beigefügt.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Loyerberg“ 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 Loy

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 dem Ortsteil Loy an der Straße „Braker Chaussee“ im Bereich der Hausnummern 280, 284 und 292. Dabei umfasst der Geltungsbereich ebenso unbebaute Flurstücke südlich der Hausnummer 284 und nördlich der Hausnummer 292. 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 dem Paragraphen 3 dieser Satzung.

§ 3

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2. 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.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
4. Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk definiert. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Erschließungsstraße (Braker Chaussee), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
5. 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 1200 m² Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

6. 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.
7. Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Dächern in einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° ausgebildet werden. 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.

§ 4 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.

§ 5
Inkrafttreten

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

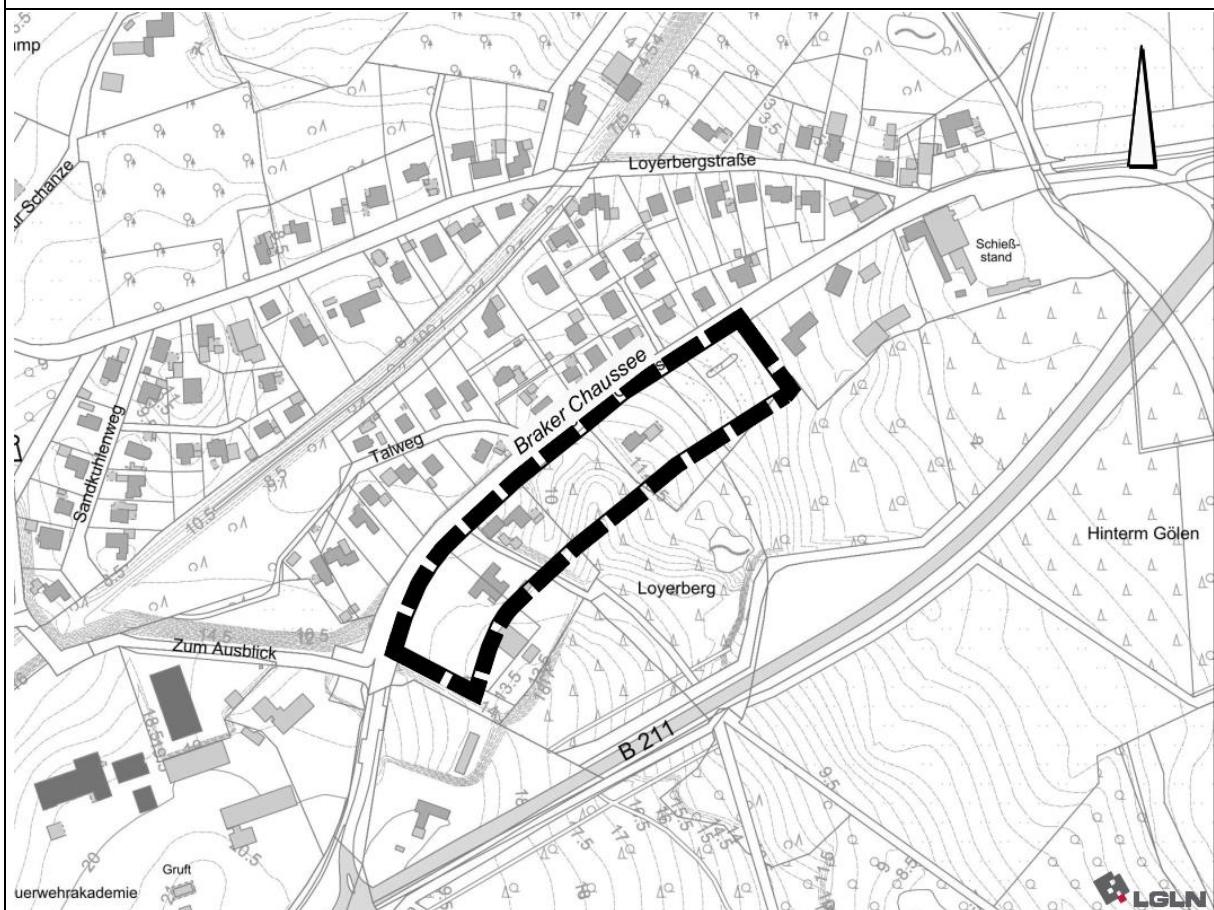
Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister -

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung „Loyerberg“



Begründung

Entwurf

August 2025

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

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.....	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
4.1	Belange der Raumordnung	7
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
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, Bevölkerungsentwicklung	10
4.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	10
4.7	Belange der Gestaltung des Ortsbildes	10
4.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	11
4.9	Belange der Landwirtschaft	14
4.10	Sicherung von Rohstoffvorkommen	14
4.11	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	14
4.12	Oberflächenentwässerung	14
4.13	Belange des Verkehrs.....	16
4.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	17
4.15	Kampfmittel	17
4.16	Altlasten	18
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	18
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	18
6	Inhalte der Planung	18
6.1	Zulässigkeit von Vorhaben.....	18

6.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	18
7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	20

Anlage

- Rasteder Erdbaulabor (2024): Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser. Projekt-Nr. 24.294.
- Ingenieurbüro Horst Prante (2025): Entwässerungskonzept „Loyerberg“ Braker Chaussee in Rastede-Loy, Gemarkung Rastede, Flur 38. Erläuterungsbericht und drei Karten.
- I+B Akustik GmbH (2024): Bericht Nr. 247-24-a-hi. Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Außenbereichssatzung südlich der Straße Braker Chaussee in 26180 Rastede-Loyerberg

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Siedlungserhalt und die verbesserte Nutzbarkeit der Siedlungsstrukturen in dem Ortsteil Loy und stellt zu diesem Zweck die vorliegende Außenbereichssatzung „Loyerberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB auf. Dabei sollen mit vorliegender Außenbereichssatzung 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 Loy 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Loy der Gemeinde Rastede und umfasst den südöstlichen Bereich der Straße „Braker Chaussee“. Südöstlich des Geltungsbereiches wird das Planungsgebiet durch Grünstrukturen in Form eines Waldes abgegrenzt.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Satzungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 15.092 m². Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Straße „Braker Chaussee“ überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich ebenso nicht bebaute Grundstücke. In südlicher Umgebung befindet sich die Bundesstraße 211 (Ortsumgehung Loyerberg). Die nördliche Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt von Siedlungsstrukturen und landwirtschaftlicher Nutzung.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin stellt der wirksame FNP einen Bereich eines Landschaftsschutzgebietes dar. Die nördliche Umgebung des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche dargestellt. In westlicher Umgebung sind eine Schule und eine Feuerwehr dargestellt. Die östliche und südliche Umgebung des Geltungsbereiches wird als Wald und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Rastede

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan.

Westlich des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 94 „Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) – Standort Loy“. Die Art der baulichen Nutzung setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung NABK fest.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Zuge des Erhalts von Siedlungsstrukturen hat die Gemeinde Rastede in den vergangenen Jahren verschiedene Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde Rastede plant dies nun auch für einen Teilbereich in dem Ortsteil Loy.

Das Ziel der Gemeinde Rastede besteht darin, einer Überalterung der Einwohnerstrukturen in den alten Ortslagen vorzubeugen und der jüngeren Generation eine Perspektive für ein Verbleiben in den Ortslagen zu ermöglichen. Besonders in den ländlichen Räumen sind alle Altersgruppen für ein lebendiges und zukunftsweisendes Miteinander der Dorfgemeinschaft und auch für das Vereinsleben von großer Bedeutung. Ein wichtiger Faktor spielt dabei die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke, um eine nachwachsende Generation in dem Ortsteil Loy halten zu können. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als wichtig und notwendig an, in dem Ortsteil Loy Wohnbaugrundstücke in einem moderaten Umfang und vor allem unter Berücksichtigung der vorhandenen ländlichen und dörflichen Strukturen 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 dienende 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. Dabei wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

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

Die Voraussetzung für die Aufstellung von einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und dass eine Wohnbebauung von einem Gewicht vorhanden ist. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass diese Voraussetzungen im vorliegenden Falle erfüllt sind. Im Plangebiet befinden sich bereits drei Gebäude, die allesamt zu Wohnzwecken genutzt werden. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich Baulücken. Im Sinne des § 35 BauGB wird mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches keine darüberhinausgehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch die vorliegende Außenbereichssatzung zugelassen. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhandene, sodass keine landwirtschaftliche Prägung festzustellen ist.

Die vorhandene Siedlungsstruktur zeichnet sich durch großzügig geschnittene Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen ca. 1.200 m² und ca. 5.000 m² aus. Die Siedlungsstruktur lässt eine Lückenschließung zu und bietet die Chance, eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.

In einer 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 in vorliegender Außenbereichssatzung Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude (maximal 2 Wohnungen pro Gebäude) und in Abhängigkeit der Grundstücksgröße (eine Wohnung pro 1.200 m² Baugrundstücksgröße). Weiterhin werden Baugrenzen festgesetzt. Diese entwickelten Grundsätze sind für Neubauten oder genehmigungspflichtige An- und Umbauten zu beachten. Bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Dadurch wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird.

Aus Sicht der Gemeinde Rastede ist insgesamt im Plangebiet insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, aber auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung 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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
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 weiter 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	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für Wohnzwecken sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben.
§ 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	
	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 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	
Orts- und Landschaftsbild siehe Kapitel 4.6	Im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung sind keine Denkmäler bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kirchen- und 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 4.8	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.8	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.8	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
siehe Kapitel 4.4 und 4.11	
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 4.8	
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,	
	Genannte Gebiete existieren im Plangebiet nicht.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
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,	
	Von vorliegender Planung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Land- und Forstwirtschaft sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.11	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.11	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.10	
§ 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 Elektro-	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
mobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Bei der Planung handelt es sich um eine Bebauung 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	
	Für das 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 4.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB und dem Paragraphen 3 der vorliegenden Satzung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Grün- und Freiflächen stehen weiterhin in der Ortschaft Loy zur Verfügung.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange 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 plangebietebezogenen Aussagen. Der Gemeinde Rastede wird im LROP Niedersachsen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland von 1996 werden für den Geltungsbereich keine Flächen ausgewiesen. Südlich des Plangebietes wird ein Vorsorgegebiet für Erholung, Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft dargestellt. Linienhaft wird im nordöstlichen Verlauf, östlich des Plangebietes, ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Südlich des Plangebietes befindet sich außerdem die Hauptverkehrsstraße B211 welche von überregionaler Bedeutung ist.

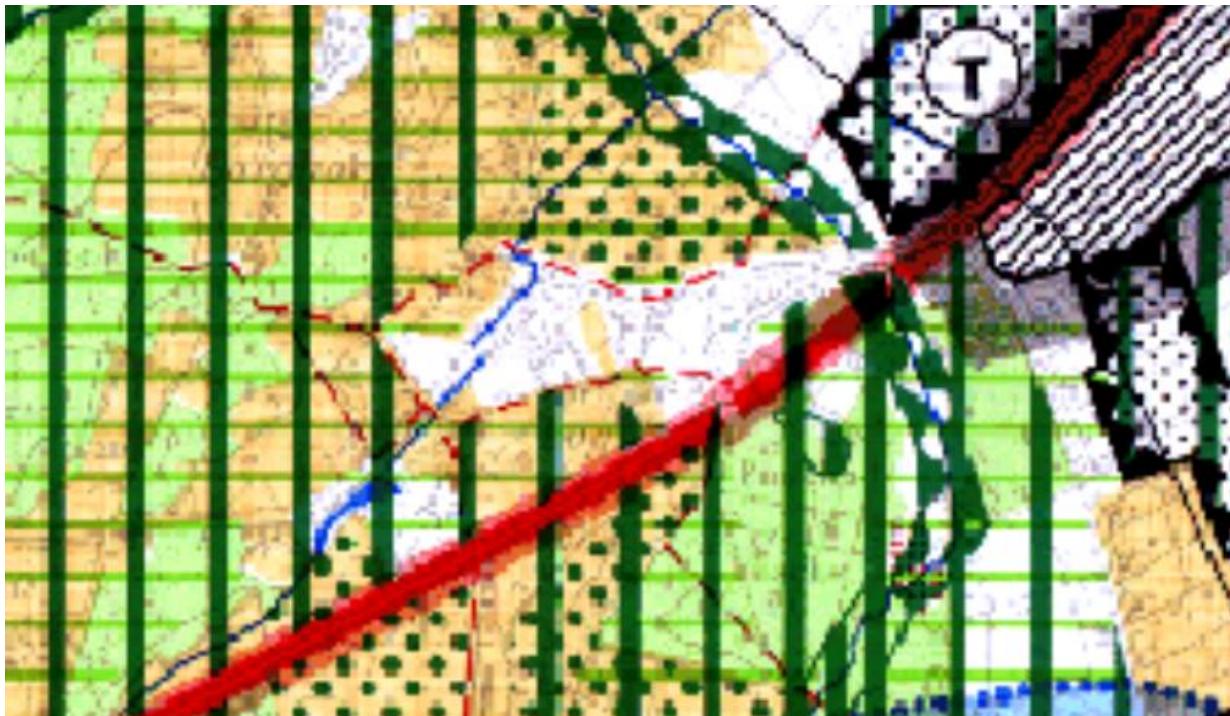


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland

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).

Der Bodenschutzklausel wird dadurch entsprochen, dass in der Planzeichnung der Satzung Baufelder durch entsprechende Festsetzung von Baugrenzen eingetragen sind. Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben können nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Insofern wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Ein Verzicht auf diese Satzung würde in der Konsequenz einen Verzicht auf eine bauliche Entwicklung in dem Ortsteil Loy mit sich führen. Die Gemeinde Rastede gewichtet die bauliche Entwicklung höher als die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung. Hier wird ebenso darauf hingewiesen, dass in der Realität derzeit ebenso keine landwirtschaftliche Nutzung der bislang unbebauten Flächen betrieben wird.

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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 Heizungssystem. 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 näheren Bestimmung eines Dachneigungswinkels zwischen 30° und 50° wird die Planung den Voraussetzungen für die Anforderungen einer aktiven Sonnenenergienutzung durch Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikelementen 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.

Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben steuert das Einfügen neuer Gebäudekörper in die städtebauliche Struktur und vermeidet durch überdimensioniert große Baukörper ausgelöste Nachbarschaftskonflikte.

Um die schalltechnischen Auswirkungen der sich in der Nähe befindlichen B 211 auf das vorliegende Plangebiet einschätzen zu können, wurde die I+B Akustik GmbH um eine schalltechnische Stellungnahme¹ gebeten. Die Berechnungen in der Stellungnahme basieren auf Verkehrszähldaten aus 2021, die für das Jahr 2039 prognostiziert wurden. Dabei wird eine Verkehrsbelastung von 13.808 Fahrzeugen pro Tag angenommen, mit einem Schwerlastanteil von rund 16,4 %. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung, insoweit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes heranzuziehen. Die Analyse der I+B Akustik GmbH zeigt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber eingehalten werden. Nachts kommt es zu einer geringen Überschreitung von 2 dB(A), die jedoch als unkritisch eingestuft wird, da auf Genehmigungsebene durch passive Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüftungssysteme akzeptable Wohn- und Schlafbedingungen sichergestellt werden können. Eine entsprechende Festsetzung ist auf Ebene der vorliegenden Außenbereichssatzung nicht möglich. Zudem enthält die Stellungnahme Empfehlungen für den passiven Schallschutz zukünftiger Gebäude gemäß DIN 4109.

Durch die Straße „Braker Chaussee“ können ebenso durch den Durchgangsverkehr Geräuschimmissionen entstehen, die jedoch als gering einzustufen sind und somit das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis im Plangebiet nicht beeinträchtigen. An dieser Stelle wird auf die bereits vorhandenen Gebäude mit wohnbaulicher Nutzung im Plangebiet selbst und dessen Umgebung hingewiesen. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen können bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Diese sind jedoch für den ländlichen Raum typisch und als Vorbelastung hinzunehmen.

4.5 Wohnbedürfnisse, Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Planung wird das Planungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB im Plangebiet geschaffen. Dies trägt dazu bei dem allgemeinen Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden und in dem Ortsteil Loy Bebauung zu ermöglichen. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die Möglichkeit der Schaffung weiterer Bauplätze zu Wohnzwecken ebenso positiv beeinflusst.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

In der Ortschaft Loy sind im Plangebiet selbst keine Denkmäler bekannt. Sollten bei 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 gemäß § 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.

4.7 Belange der Gestaltung des Ortsbildes

Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben steuert das Einfügen neuer Gebäudekörper in die städtebauliche Struktur und vermeidet durch überdimensioniert große Baukörper ausgelöste Nachbarschaftskonflikte.

¹ I+B Akustik GmbH (2024): Bericht Nr. 247-24-a-hi. Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Außenbereichssatzung südlich der Straße Braker Chaussee in 26180 Raste-Loyerberg.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße „Braker Chaussee“. Das Plangebiet ist mit unterschiedlichen Biotoptstrukturen heterogen geprägt. Es wechseln sich Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Art (relativ ältere Bauten und neuere Gebäude) mit flächigen Baum-Strauch-Strukturen vor allem im zentralen Bereich ab. Im östlichen Randbereich befindet sich eine Tannenbaumplantage, im westlichen Randbereich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Extensivfläche. Auf den Grundstücken und entlang der Straße befinden sich einheimische Baumarten des Siedlungsbereiches, die Freiflächen sind hauptsächlich durch Scherrasen und Ziergärten geprägt (siehe untenstehende Abbildungen).

Die AK5 (Amtliche Karte 5 für den Maßstab 1: 5 000 [Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Zugriff April 2024] stellt den zentralen Bereich Nadelholz-Waldfläche dar.



Abbildung 4: ältere Gebäude mit Nebengebäuden und Altbäumen



Abbildung 5: Tannenbaumplantage im östlichen Randbereich



Abbildung 6: landwirtschaftlich genutzte Extensivfläche im westlichen Bereich



Abbildung 7: Einzelgebäude mit Ziergarten und Zierhecke

Der Boden wird gemäß dem NIBIS Kartenserver als Mittlerer Podsol in der Bodenregion Geest beschrieben. Das Plangebiet liegt nicht in einem schutzwürdigen Bodenbereich, das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist nordöstlichen Bereich gering, im südwestlichen Bereich hoch. Lufthygienische oder lokalklimatische Besonderheiten sind nicht gegeben². Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2021, Karte 1 – 6) teilweise als Siedlungsgebiet, teilweise als Gebiet mit hoher Bedeutung für Biotoptypen sowie Tier- und Pflanzenartenschutz dargestellt.

² NIBIS® Kartenserver (2024): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50), Suchräume für schutzwürdige Böden, Hydrogeologie, Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 04/2024

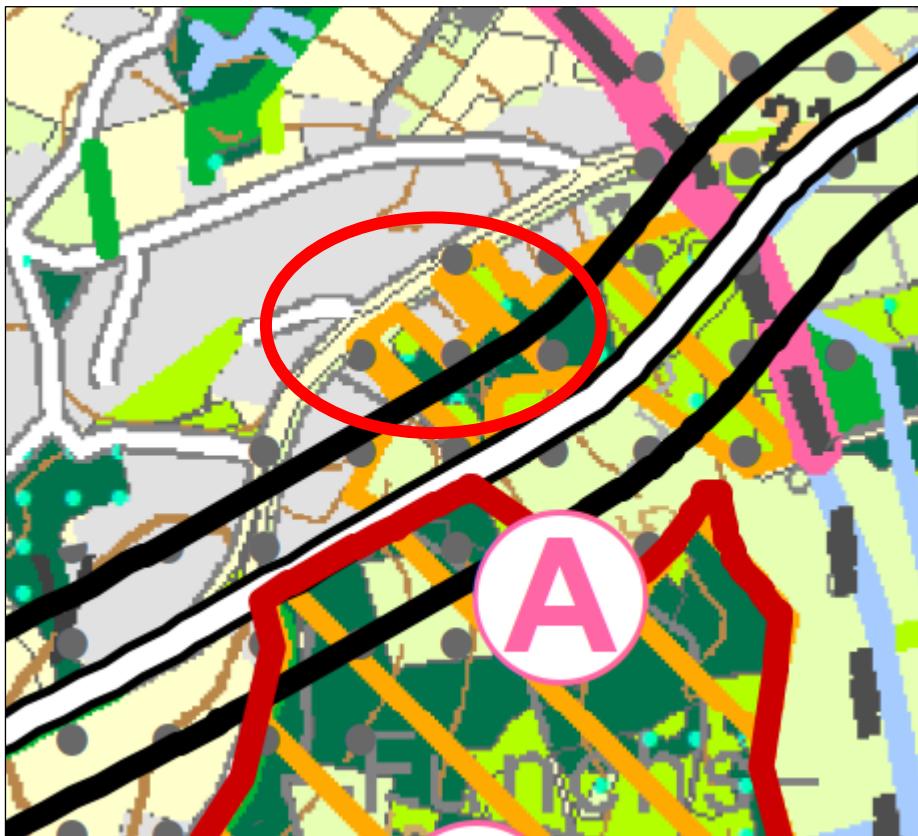


Abbildung 4: Auszug aus Karte 1 „Arten und Biotope“ des aktuellen Landschaftsrahmenplans

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.

Waldbelange

Im Plangebiet befindet sich eine kleine Waldfläche. Sollte im Zuge der Baugenehmigung eine Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart resultieren, so sind die Bestimmung des Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), in der aktuell gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Natura 2000 und Schutzgebiete nach NAGBNatSchG

Südlich der B 211 befindet sich ca. 90 m vom Geltungsbereich entfernt das FFH Gebiet „Fuchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU Kennzahl 2715-332, Landesinterne Nummer 427)³. Ein EU-Vogelschutzgebiet befindet sich in mehreren Kilometern um den Geltungsbereich herum nicht.

Durch die Neuplanung der Außenbereichssatzung sind nach derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der Art der Planung und der bereits bestehenden Vorbelastung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes gegeben.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“ (NSG WE 00248) befindet sich ca. 890 m in nördlicher Richtung. Südlich der B211 liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (Kennzeichen LSG WST 00078)⁴. Das Landschaftsschutzgebiet dient hauptsächlich dem Schutz des FFH-Gebietes "Fuchsbüsche, 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.

Es werden keine Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete prognostiziert. Erhebliche Störwirkungen auf das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund der langjährig bestehenden Siedlungsstrukturen an der B 211 sowie der Art der Planung (Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Siedlungsstrukturen) nicht gesehen.

Artenschutz

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Nähe zu Gehölzbeständen wird ein Potential für Brut- oder Gastvögel des Offenlandes. Die Gehölzstrukturen und teils ältere Gebäudebestände im Geltungsbereich, 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 Fledermausquartierpotential 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 anthropogen genutzt 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 im unmittelbar räumlichen Zusammenhang anzubringen.

³ Umweltkarten Niedersachsen (2024): Natura 2000; FFH Gebiete. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 04/2024.

⁴ Umweltkarten Niedersachsen (2024): Schutzgebiete NAGBNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 04/2024.

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

4.9 Belange der Landwirtschaft

Durch die ländlich bzw. dörflich geprägte Lage des Plangebietes sind mögliche Geruchsaufkommen entstehend von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung zu beachten und als Vorbelastung hinzunehmen. Im Plangebiet selber befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) innerhalb des Bergwerksfeldes Oldenburg, in welchem der OEG die Rechte für den Bodenschatz Kohlenwasserstoff zugeschrieben werden. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerkfeldes 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.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Trinkwasserschutz, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden teilweise durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Es wird auf das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Horst Prante verwiesen.

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 zu zuführen.

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 an das Post- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Im Bezug zur Löschwasserversorgung wird auf die Einhaltung der Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde Rastede hingewiesen.

4.12 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Hierzu wurde vom Rasteder Erdbaulabor eine Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser⁵ erstellt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden Baugrundkundungen und Feldversuche zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Hierfür wurden drei Kleinbohrungen (BS 1 bis BS 3) mit einer Tiefe von bis zu 5,0 Metern unter Geländeoberkante (GOK) nach DIN EN ISO 22475-1 durchgeführt.

Die Untersuchungen ergaben, dass in den Bereichen BS 1 und BS 3 oberflächennah humoser Sand ansteht, teils mit Bauschuttresten. Darunter folgen natürlich gelagerte, schwach schluffige, mittelsandige Feinsande bis in 5,0 Meter Tiefe. In BS 2 hingegen wurde unter einer Deckschicht aus humosem Ton der sogenannte Lauenburger Ton festgestellt, der schluffig, feinsandig und nur schwach durchlässig ist.

Grundwasser wurde lediglich im Bereich der Bohrung BS 3 in einer Tiefe von 1,1 Metern unter GOK angetroffen. Zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit wurden Infiltrationsversuche durchgeführt. Dabei ergaben sich für die Feinsande in BS 1 eine Durchlässigkeit von $k_f = 8,4 \times 10^{-5}$ m/s und für die Feinsande in BS 3 ein Wert von $k_f = 5,9 \times 10^{-5}$ m/s. Der Lauenburger Ton in BS 2 weist hingegen eine sehr geringe Durchlässigkeit von unter 10^{-8} m/s auf, was ihn für die Versickerung nahezu ungeeignet macht.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass die Feinsande in BS 1 und BS 3 grundsätzlich für die Versickerung geeignet sind. Allerdings bestehen in BS 3 Einschränkungen aufgrund des geringen Flurabstands zum Grundwasser. In BS 2 ist die Versickerung wegen der tonigen Bodenschichten kaum möglich. Bei der Planung entsprechender Versickerungsanlagen sind daher die Flurabstände sowie die Durchlässigkeitswerte gemäß den Vorgaben des ATV-DWA-A 138 zu berücksichtigen.

Es wurde empfohlen, die örtlichen Gegebenheiten bei der weiteren Planung detailliert zu berücksichtigen. Da die Untersuchungen nur punktuelle Einblicke in die Baugrundverhältnisse liefern, können zusätzliche Messungen erforderlich sein. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage relevanter Normen, darunter DIN 1054, DIN 18196 und DIN EN 1997-2.

Die Gemeinde Rastede ist dieser Empfehlung nachgegangen und hat beim Ingenieurbüro Horst Prante ein Entwässerungskonzept⁶ erstellen lassen.

Die bestehende öffentliche Entwässerung ist im Bereich der Braker Chaussee nur begrenzt vorhanden. Das Oberflächenwasser wird teilweise durch eine Hochbordanlage mit Entwässerungsrinne nach Osten abgeleitet. In einigen Abschnitten fehlt eine Entwässerungseinrichtung. Eine bestehende Verrohrung DN 400 mündet in den Straßenseitengraben, der wiederum in eine Verrohrung DN 300 übergeht. Schmutzwasserkanäle sind nur teilweise vorhanden, einige Grundstücke sind bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, während andere noch über Kleinkläranlagen entwässert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Geltungsbereich ebenfalls nicht durchgehend gesichert. In einigen Bereichen existiert kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Für einzelne Grundstücke ist jedoch bereits ein Anschluss vorhanden, beispielsweise bei Hausnummer 292. Das Schmutzwasser wird dort über ein Kanalsystem mit einer Nennweite von 200 mm bis zur Loyerbergstraße geleitet.

⁵ Rasteder Erdbaulabor (2024): Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser. Projekt Nr. 24.294.

⁶ Ingenieurbüro Horst Prante (2025): Entwässerungskonzept „Loyerberg“ Braker Chaussee in Rastede-Loy, Gemeinde Rastede, Flur 38.

Hinsichtlich der privaten Entwässerungseinrichtungen bestehen unterschiedliche Lösungen. Bei den Hausnummern 280, 282 und 284 erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Versickerung, während die Schmutzwasserentsorgung teilweise über Kleinkläranlagen oder den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz geregelt ist.

Für die geplante Entwässerung wurden verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Mehrere Flurstücke sollen ihr Oberflächenwasser über Versickerungssysteme abführen, während für einige Grundstücke alternativ ein Anschluss an bestehende Entwässerungsleitungen oder Gräben in Betracht gezogen wird. Die Schmutzwasserentsorgung soll je nach Lage über Kleinkläranlagen oder den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

Abschließend wird festgestellt, dass eine schadlose Entwässerung im Geltungsbereich grundsätzlich möglich ist. Die Entwässerungssysteme werden teils auf privatem Grund realisiert, teils an öffentliche Anlagen wie den Straßenseitengraben oder den Schmutzwasserkanal angeschlossen.



Abbildung 8: Entwässerungskonzept, Quelle: Ingenieurbüro Horst Prante

4.13 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird in einem Nord-Ost-Verlauf durch die Straße „Braker Ch“ verkehrlich erschlossen. Die Straßen sind bereits voll ausgebaut. Ein Ausbau des Straßennetzes ist durch die Planung nicht vorgesehen. Südlich des Gebietes liegt die Bundesstraße 211, welche die Stadt Brake mit der Autobahn 29 bei Oldenburg verbindet. Dies stellt eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dar und schafft eine gute Anbindung an das Umland.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m die Bushaltestelle „Loyerberg“ und südwestlich in einer Entfernung von ca. 70 m die Haltestelle „Loy Feuerwehrschule“. Beide Bushaltestellen werden von den Linien 342 Hankhausen – Rastede, 347 Nethen – Wahnbek, 349 Kleibrok – Wiefelstede und 440 Oldenburg – Brake angefahren. In nordwestlicher Lage des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 550 m, liegt die Bushaltestelle „Loy Sandkuhlenweg“. Diese wird von den Linien 342 und 347 bedient.

Für Informationen zu den nächstgelegenen öffentlichen Ladesäulen für Elektromobilität wird auf die Ladesäulenkarte der Bundesnetzagentur (<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/start.html>) verwiesen.

4.14 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 wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt 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 des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.15 Kampfmittel

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

4.16 Altlasten

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet keine Altlasten. Sollten sich bei der weiteren Planung oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung/etc. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit 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 des Ortsteils Loy 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. Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB werden hierfür 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

Im Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen, um so das Einfügen von neuen Bauvorhaben in die städtebauliche Struktur des Satzungsgebietes sicherzustellen.

So wurde in § 3 Nr. 1 dieser Satzung geregelt, dass Vorhaben nach § 2 dieser Satzung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen wurden festgesetzt, um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden und den Versiegelungsgrad entsprechend der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich so gering wie möglich zu halten. Zudem wurde mit selbem Hintergrund die nähere Bestimmung über die Zulässigkeit festgelegt, welche besagt, dass sich die Vorhaben nach § 2 dieser Satzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Der Siedlungsbestand im Plangebiet ist durch eingeschossige Bestandsgebäude geprägt. In Anlehnung daran wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse 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.

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 1.200 m² Baugrundstücksfläche notwendig.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet 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.

Zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen wird der Dachneigungswinkel vorgegeben. Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Dächern in einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° ausgebildet werden. 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.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 15.092 m² auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit 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 „Loyerberg“ beigefügt.

Rastede, den

Der Bürgermeister