

Gemeinde Rastede Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Für einen Teilbereich in der Ortschaft Loy – „Loyerberg“

Rastede, 15. September 2025 Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
Kimberley Kropp (M.A. Geographie)

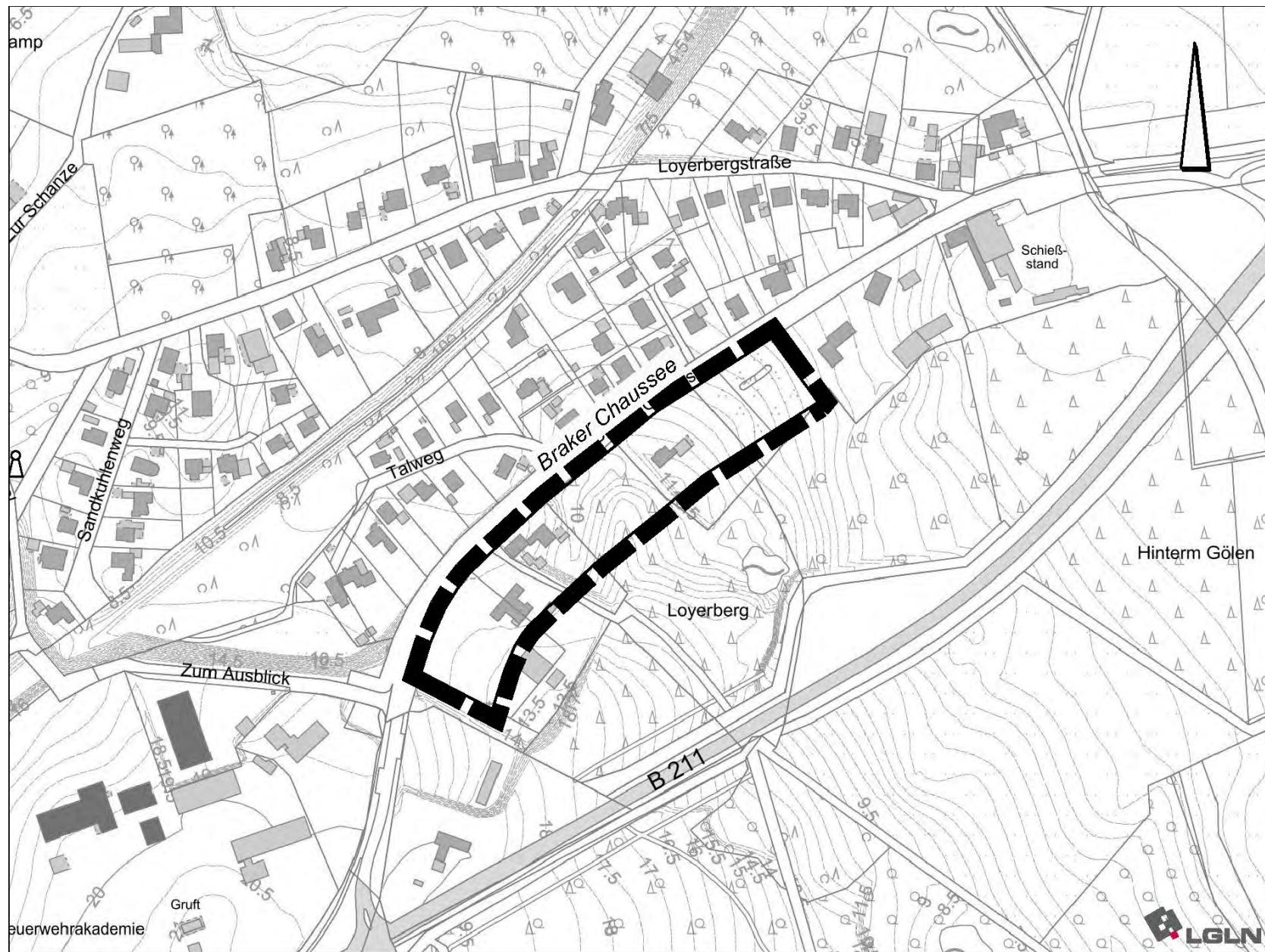
Vorbemerkung

- Planung bereits am 03.06.2024 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt worden
 - Aufstellungsbeschluss
 - Vorstellung der Planung den Antragsstellern gegenüber, Verhandlung städtebaulicher Vertrag
 - Auslegungsbeschluss
- Vorliegende Planung wurde um ein Oberflächenentwässerungskonzept und eine schalltechnische Stellungnahme ergänzt, zudem wurden die Baufelder vergrößert, daher erneute Vorstellung im Ausschuss

Anlass der Planung

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.

Übersichtsplan



Übersichtsplan – Luftbild



Bestand



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede



Planzeichnung der Satzung – Entwurf

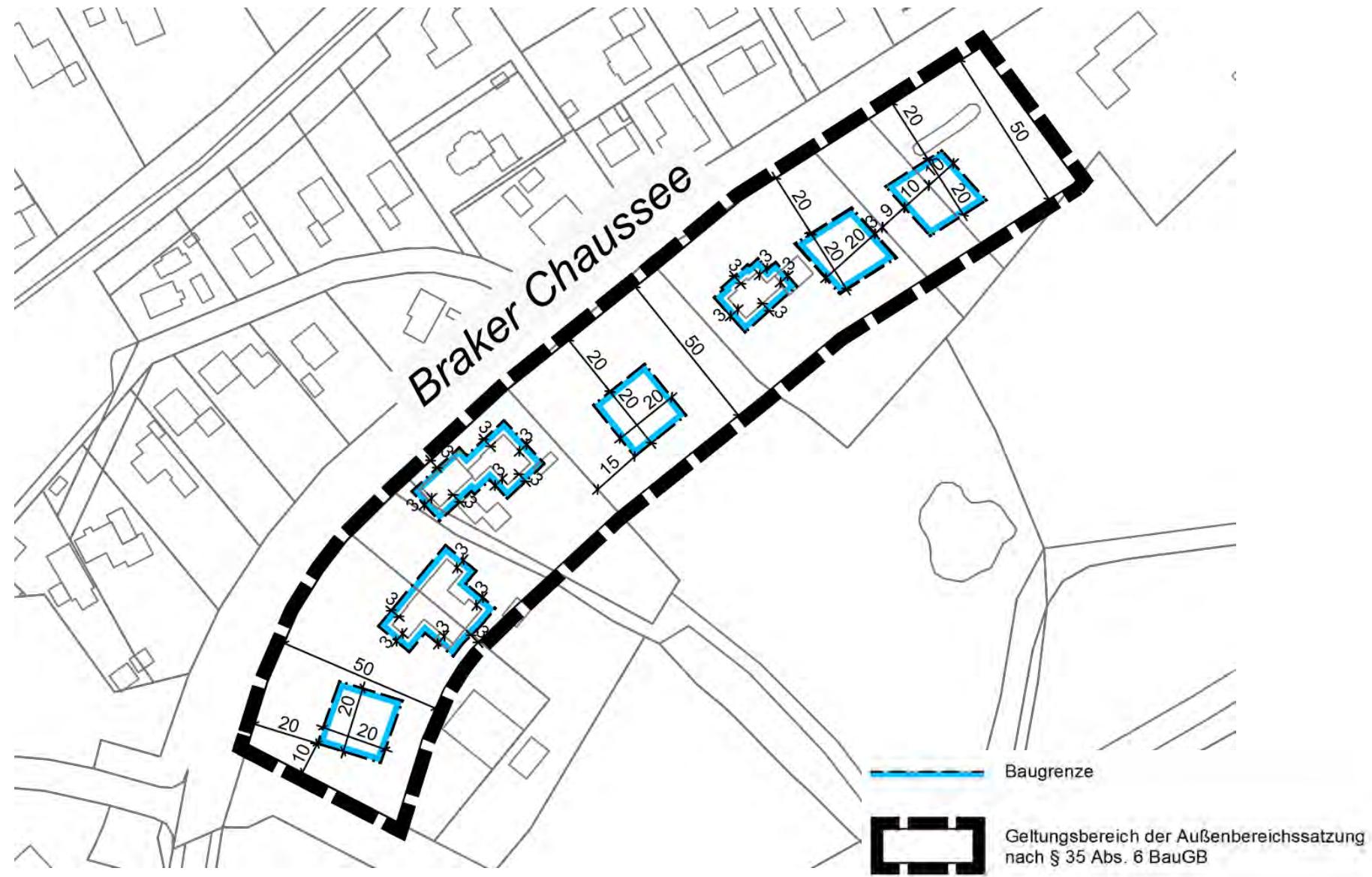


Juni 2024



September 2025

Planzeichnung der Satzung – Entwurf



§ 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.

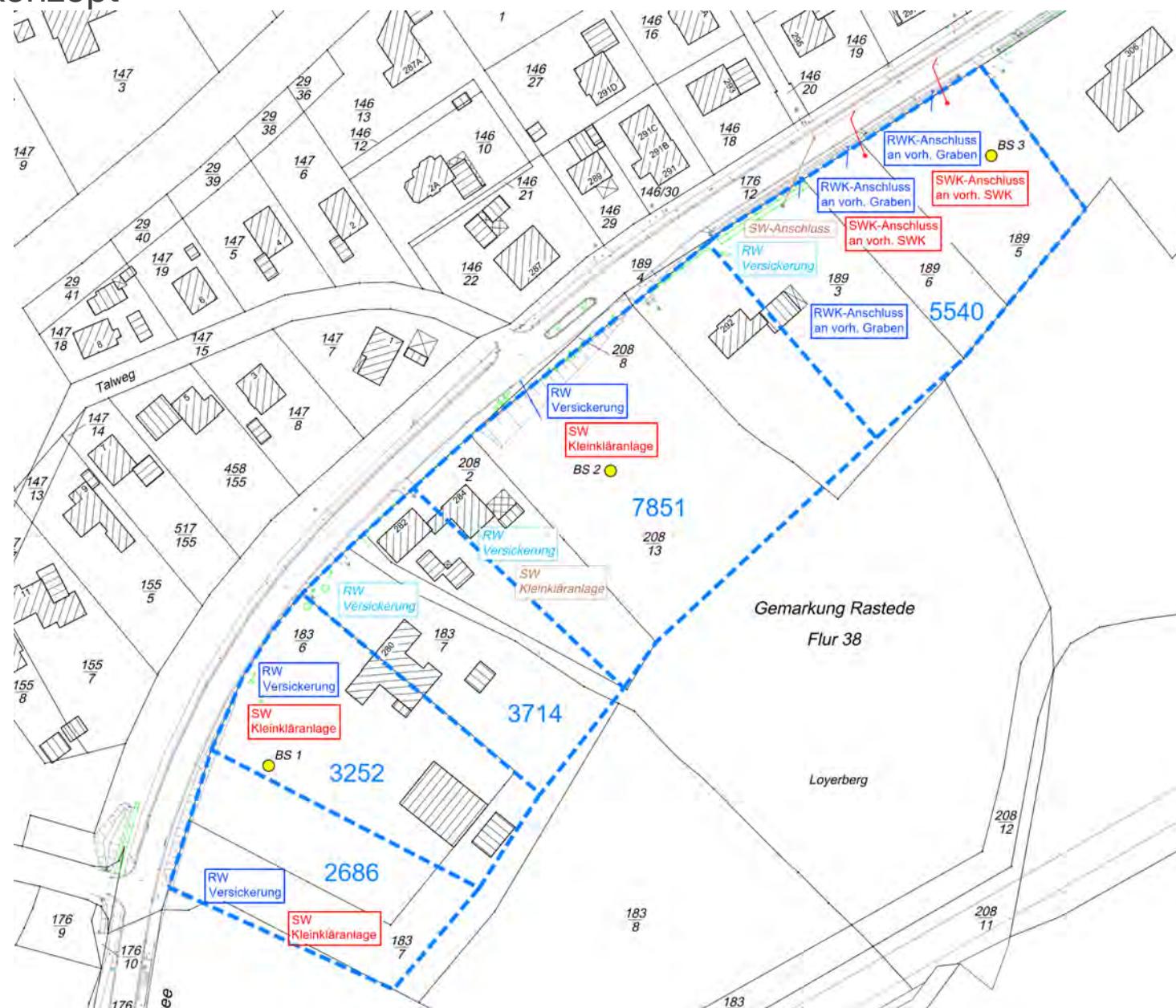
Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

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 1.200 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.

Oberflächenentwässerungskonzept

- Rasteder Erdbaulabor:
 - 3 Bohrpunkte (BS 1 – 3)
 - BS1 und BS 3 sind zur Versickerung geeignet
 - BS 2 Versickerung aufgrund der tonigen Bodenschichten kaum möglich
 - ➔ Eine detailliertere Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten wurde empfohlen
 - Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Horst Prante:
 - Unterschiedliche Entwässerung im Plangebiet vorhanden
 - Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet nicht durchgehend gesichert
 - Verschiedene Maßnahmen vorgesehen
 - Oberflächenentwässerung soll über Versickerungssystem abgeführt werden
 - Anschluss an Entwässerungsleitungen oder Gräben
 - Schmutzwasserentsorgung teilweise über Kleinkläranlage oder Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- ➔ Schadlose Entwässerung grundsätzlich möglich

Entwässerungskonzept



Schalltechnische Stellungnahme

- Schalltechnische Stellungnahme von I+B Akustik GmbH
 - Bewertung der Geräuschimmissionen von der B 211
 - Annahme: Immissionsrichtwerte synonym zu Mischgebieten (MI)
 - tags: 60 dB(A)
 - nachts 50 dB(A)
 - Berechnungen beruhen auf:
 - 13.808 Fahrzeuge pro Tag, 16,4 % Schwerlastanteil

Immissionsraster Beurteilungspegel Verkehr tags (OG, 4,8 m über Grund)

- Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird eingehalten



Immissionsraster Beurteilungspegel Verkehr nachts (OG, 4,8 m über Grund)



- Nachts geringe Überschreitung von 2 dB(A)
 - Wird als unkritisch eingestuft
 - > Auf Genehmigungsebene können passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden, z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!