

Satzung gem. § 35 (6) BauGB

**„Außenbereichssatzung  
Höltinghausen – Am Sportplatz“**

**Begründung**

Abschrift

---



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz	4
4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	5
4.3 Belange der Landwirtschaft/ Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6 Belang Wasserschutzgebiet	7
4.7 Belang Wald	7
<b>5.0 INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>7</b>
5.1 Satzungszweck/ Zulässigkeit von Vorhaben	7
<b>6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>8</b>
6.1 Rechtsgrundlagen	8
6.2 Planverfasser	9
6.3 Satzungsbeschluss	9

## **Anlage**

Landwirtschaftskammer Niedersachsen (08.11.2022): Immissionsschutzgutachten

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt entlang der Straße Am Sportplatz in der Ortschaft Höltinghausen eine verträgliche Entwicklung der vorhandenen Bebauung zu schaffen und stellt zu diesem Zweck eine Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB auf. Das Satzungsgebiet mit einer Flächengröße von ca. 0,8 ha umfasst die Grundstücke entlang der Straße „Am Sportplatz“ im Bereich der Hausnummern 11 bis 19. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb dieses Bereiches, in dem schon Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine optimale Ausnutzung bestehender baulicher Strukturen durch Lückenschließung zu ermöglichen. Im südlichen Satzungsgebiet befand sich bis vor Kurzem ein vollständig erschlossenes Gebäude mit einer Obdachlosenunterkunft. In den vergangenen Jahren gab es bereits Bauvorfragen in diesem Bereich, die negativ beschieden wurden. Um eine den städtebaulichen Strukturen angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten und einer Überdimensionierung künftiger Bauvorhaben entgegenzuwirken, werden im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB sind erfüllt. Die vorliegende Satzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Inhalte aber keine Splittersiedlung entstehen lassen. Die Erschließung ist gesichert. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen an bestehenden Straßen und werden von hier aus direkt erschlossen. Der Flächennutzungsplan innerhalb des Satzungsgebietes stellt hier keine anderen zulässigen Nutzungen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Es gibt keine bestehenden Nutzungen bzw. Vorhaben oder Planungen in der Nachbarschaft, die die möglichen neuen bzw. erweiterten Nutzungen im Satzungsgebiet beeinträchtigen könnten. Im Hinblick auf notwendigen Schutz vor Geruchsmissionen wurde nachgewiesen, dass diese entsprechend dem Schutzanspruch eingehalten werden.

Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken sowie kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Beikarte zur Außenbereichssatzung „Außenbereichssatzung Höltinghausen – Am Sportplatz“ wurde unter der vom Vermessungsbüro Timmen zur Verfügung gestellten Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich nordwestlich der Ortschaft Höltinghausen. Er verläuft nördlich und westlich der Straße Am Sportplatz im Bereich der Hausnummer 11 bis 19 und umfasst etwa 0,8 ha. Durch die Abgrenzung eines maximal 33 m tiefen Bereiches werden die bebaubaren Flächen auf die vorhandene einzeilige Bebauung beschränkt. Zum anderen wird eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein allseitig verhindert. Die genaue Lage der von dieser Satzung teilweise erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

## **2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur**

Das Satzungsgebiet weist bereits einige baulichen Anlagen in Form von freistehenden Wohngebäuden inklusive Nebenanlagen in offener Bauweise sowie kleineren Waldflächen auf. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches ist damit vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Das Satzungsgebiet weist daher eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt westlich angrenzend sind bewaldete Flächen.

Im Weiteren schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Satzungsgebiet an. Im Südosten befinden sich in etwa 800 m sämtliche Strukturen der Ortschaft Höltinghausen mit der Bahntrasse zwischen Cloppenburg und Ahlhorn. Nördlich in etwa 800 m Entfernung verläuft zudem die Bundesstraße 213, die die Stadt Cloppenburg in knapp 4 km westlicher Entfernung vom Plangebiet anbindet.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 werden für das Satzungsgebiet innerhalb der Gemeinde Emstek keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Gebiet ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer und Ortschaften abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel, zur Eigenentwicklung der Ortschaft, eine verträgliche Weiterentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen zu ermöglichen, entspricht damit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. In den zeichnerischen Darstellungen des RROP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in der Natur und

Landschaft dar, wobei ergänzend festzuhalten ist, dass das Plangebiet nur einen sehr kleinen Teilbereich des Vorbehaltsgebiet einnimmt. Darüber hinaus werden einige Flächen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und andere kleinteilige Flächen als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Überdies ist der Bereich mit einer Kennzeichnung für „Kulturelles Sachgut“ versehen und liegt in einen Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Bereiches und des Regelungsumfanges der Satzung für eine geringfügige bauliche Ergänzung innerhalb dieses vorgeprägten Bereiches, werden die Außenbereichssatzung als Vereinbar mit dem Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in der Natur und Landschaft gewertet. Das Landschaftsbild wird dadurch nicht gestört. Die Waldflächen werden im Rahmen der Satzung nicht für Bebauung freigegeben. Nur auf einem Flurstück mit landwirtschaftlicher Nutzung, auf dem bis vor Kurzem noch ein vollständig erschlossenes Gebäude mit einer Obdachlosenunterkunft stand, wird eine Bebauung ermöglicht. Das dargestellte kulturelle Sachgut bezieht sich auf die im Nahbereich vorhandenen Grabhügel als Bodendenkmäler. Die vorhandenen Grabhügel befinden sich außerhalb des Satzungsgebietes, sodass keine Beeinträchtigung dieser zur die Regelungswirkungen der Satzung zu erwarten sind. Das Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung wird durch die geringfügig ermöglichte zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Satzung ist damit mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich ist der gesamte Bereich als Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet. Die unmittelbar den Geltungsbereich umgebenden Bereiche werden ebenfalls über die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen abgebildet sowie westlich angrenzend einige Kleinstflächen als Wald. Der Bereich als Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, umfasst auch weitere Flächen westlich und nördlich des Geltungsbereiches der Satzung.

Da sich die Darstellung als Gesamtanlage des Denkmalschutzes auf die vorhandenen Bodendenkmäler außerhalb des Satzungsgebietes beziehen, ist die vorliegende Planung mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich vereinbar.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz**

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmen Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung zulässigen neuen Gebäuden und Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Genehmigungsverfahrens.

Aus dem Verfahren hat sich die Forderung ergeben, dass zur Einbindung des Siedlungsbereiches in die Landschaft und zur Bereicherung des Ortsbildes bei Bauantragstellung Eingrünungen mit gebietseigenen Laubgehölzen einzuplanen sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes - je nach Dauer der Entwicklung des Gebietes - zukünftig streng oder besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung auftreten können und dann ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

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

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerung auf dem Grundstück oder Anschluss an das örtlich vorhandene Entwässerungssystem erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

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

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Satzungsgebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Das Plangebiet ist dem Außenbereiches gem. § 35 BauGB und somit dem ländlichen Raum zuzuordnen. Daher befinden sich im weiteren Umfeld unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Produktionsflächen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen dieser Flächen ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

Im weiteren Umfeld des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Betriebe werden in ihrer Entwicklungsmöglichkeit durch die im Zuge der vorliegenden Außenbereichssatzung erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben entlang der Straße Am Sportplatz nicht eingeschränkt. Die landwirtschaftlichen Betriebe müssen bereits heute die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigen. Die zusätzlichen Wohngebäude rücken nicht näher als die Bestandsbebauung an die Betriebe heran.

Im Zuge dieses Satzungsverfahrens wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Datum vom 08.11.2022 ein Immissionsschutzgutachten für die Planung erstellt, welches als Anhang beiliegt. Es wurde prognostiziert mit welchen Geruchsmissionen durch die Tierhaltung im Umfeld in dem potentiellen Geltungsbereich zu rechnen ist. Laut der Ausbreitungsrechnung betragen die belästigungsrelevanten Kenngrößen im Plangebiet 14 % - 19 %. Der Immissionsgrenzwert gemäß TA-Luft liegt für das Wohnen im Außenbereich bei 20 % und kann auf eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB

übertragen werden. Demnach wird der maßgebliche Grenzwert im gesamten Geltungsbereich unterschritten.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Wie in der Raumordnung und vorbereitenden Bauleitplanung bereits festgehalten, befindet sich der Satzungsbereich in einem denkmalgeschützten Bereich. Hierbei handelt es sich gemäß der Aussage des Landkreises Cloppenburg vom 25.08.2022 um ein größeres Grabhügelfeld (Emstek, FStNr. 301-342, 459-462), von dem nur noch wenige Hügel erhalten sind. Von den ehemals 46 Grabhügeln sind lediglich noch sieben obertägig erhalten und im Gelände gut sichtbar (Emstek, FStNr. 314, 323, 324, 326, 327, 330 und 332), von drei weiteren Grabhügeln sind offenbar noch obertägige Reste vorhanden. Aber auch einplanierte, obertägig nicht mehr erkennbare Grabhügel sind in der Regel noch wertvolle Bodendenkmäler i. S. des Nds. Denkmalschutzgesetzes, da erfahrungsgemäß noch Konstruktionsmerkmale der Hügel und oft sogar der zentralen Bestattungen erhalten sind.

Gemäß der Mitteilung des Landkreises, wo die genauen Standorte der Hügelgräber sind, befinden sich keine Grabhügel im Satzungsbereich. Zudem teilte der Landkreis ergänzend mit, dass er auf Grund der Planungsabsichten keine Gefährdung der noch bestehenden Hügelgräber sieht. Grundsätzlich empfiehlt sich jedoch nach Aussagen des Landkreises eine Prospektion vor der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben.

Hinweis:

Geschützt ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Ferner muss auch zwischen den Flügelgräbern mit weiteren, bisher unbekanntem Bestattungen gerechnet werden. Dabei handelt es sich ebenfalls um Bodendenkmale, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

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

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

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

#### **4.6 Belang Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Hagel, Sage und Baumweg) des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes - Wasserschutzgebiet Großenkneten - sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS -), in den jeweils gültigen Fassungen, sind zu beachten.

#### **4.7 Belang Wald**

Sofern Wald im Sinne des § 2 NWaldLG von zukünftigen Vorhaben tangiert ist dieser grundsätzlich zu erhalten. Ist dies nicht möglich, soll mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden. Der exakte Ausgleichsfaktor ist hierbei im Einzelfall zu ermitteln. Die Bebauung ist im Vorfeld mit dem Forstamt Weser-Ems einvernehmlich abzustimmen und Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht zu treffen.

### **5.0 INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG**

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zu kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zählen beispielsweise Arztpraxen, Büros, Friseursalons, Künstlerateliers. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 8 dieser Satzung.

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

## 5.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Um sicherzustellen, dass sich neue Vorhaben in die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung einfügen, werden im Rahmen der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen. Entsprechend § 3 bis § 5 der Satzung werden daher sowohl die zusätzlich überbaubaren Flächen als auch das Ausmaß der zusätzlichen Bebauung reguliert.

Ziel der Satzung ist es eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Im südlichen Bereich war bereits ein Haus (Obdachlosenunterkunft) vorhanden, das inzwischen abgerissen wurde. Die Genehmigung eines neuen Wohngebäudes im Außenbereich ist ohne Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht möglich.

Auf den anderen Flurstücken innerhalb des Satzungsbereiches soll eine zusätzliche Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> für Wohnzwecken sowie kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben zulässig sein.

Die Grundfläche für bauliche Anlagen wird folglich mit maximal 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. So können Gebäude entstehen, die mit der Nachbarschaft verträglich sind. Dabei darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden.

Die bestehenden Hauptgebäude im Satzungsgebiet dürfen um bis zu 20 % ihrer bisher genehmigten Grundfläche erweitert werden. Zudem sind die Neuerrichtung und Änderungen untergeordneter Dachaufbauten zulässig. Mit dieser Regelung soll gesichert werden, dass für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude auch im Fall, dass der Bestandsschutz entfällt, z.B. durch längerfristige Nutzungsaufgabe, die Errichtung eines Ersatzbaus zulässig ist. Zudem soll auch eine Anpassung der Gebäude an heutige Bedürfnisse möglich sein. Daher wird eine verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes als zulässig definiert. Damit sind Anbauten, Erker oder Wintergärten möglich. Auch die Ergänzung um untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig. Aus Sicht der Gemeinde ist der Fortbestand der bestehenden Bebauung sowie deren geringfügiger Erweiterung für eine nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Ortschaft verträglich.

In Bezug auf die Bauweise wurde gemäß dem umgebenden Bestand in Verbindung mit der Einfügung in die Umgebung vorgegeben, dass innerhalb des Satzungsbereiches ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Entsprechend der Bestandsbebauung sollen auch zukünftige Gebäude maximal ein Vollgeschoss haben, um sich in die baulichen Strukturen einzufügen.

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

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-

- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

## 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek vom Planungsbüro:



## 6.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek, 31.07.2023

gez. M. Fischer  
.....  
Bürgermeister M. Fischer