

**Satzung**  
**über die erleichterte**  
**Zulässigkeit von Vorhaben im**  
**Außenbereich**

gem. § 35 (6) BauGB i.V.m.  
§ 13 (2) BauGB  
(Außenbereichssatzung im  
vereinfachten Verfahren)

**„Höltinghausen – Am Sportplatz“**

Abschrift

---

## **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 Emstek in seiner Sitzung am 28.06.2023 die folgende Außenbereichssatzung nebst Begründung beschlossen.

Emstek, 31.07.2023

L.S.

gez. M. Fischer

.....  
Bürgermeister

## **FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Höltinghausen an der Straße "Am Sportplatz" im Bereich der Hausnummern 11 bis 19. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**

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. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 5 dieser Satzung.

### **§ 3 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN BAULICHER ANLAGEN**

- (1) Die Grundfläche für bauliche Anlagen wird mit maximal 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf 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.
- (3) Innerhalb des Satzungsgebietes dürfen bestehende Hauptgebäude um bis zu 20 % ihrer bisher genehmigten Grundfläche erweitert werden. Zudem sind die Neuerrichtung und Änderungen untergeordneter Dachaufbauten zulässig. (§ 19 BauNVO)

### **§ 4 BAUWEISE**

In Bezug auf § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Satzungsgebietes ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

## § 5 GESCHOSSIGKEIT

Im Rahmen dieser Außenbereichssatzung wird die Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

## § 6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Emstek, 31.07.2023

L.S.

gez. M. Fischer

.....  
Bürgermeister

## HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
4. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg ist hierbei zu beteiligen.

5. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit Straßenmeisterei sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtes geklärt werden.
6. Die Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek nachrichtlich übernommen.
7. 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.
8. 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.

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 28.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emstek, 31.07.2023

L.S.

gez. M. Fischer  
.....  
Bürgermeister

---

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2023 ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Emstek bekannt gemacht. Eine Bürgerversammlung hat am 09.02.2023 stattgefunden. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ und der Begründung haben vom 15.03.2023 bis einschließlich 15.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Emstek, 31.07.2023

L.S.

gez. M. Fischer  
.....  
Bürgermeister

---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ nach Prüfung der Anregungen gemäß gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Beikarte zur Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung " Höltinghausen – Am Sportplatz“ beigelegt.

Emstek, 31.07.2023

L.S.

gez. M. Fischer

.....  
Bürgermeister

---

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Höltinghausen – Am Sportplatz“ ist damit am 15.08.2023 rechtsverbindlich geworden.

Emstek, 16.08.2023

L.S.

gez. M. Fischer

.....  
Bürgermeister

---

## PLANVERFASSER

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

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

gez. Olaf Mosebach

.....  
(Unterschrift)

---