

# Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor



**49751 Sögel**

**Ludmillenhof**

☎ Vermittlung: (05952) 206-0

☎ Durchwahl: (05952) 206-148

Telefax: (05952) 206-606

Internet: www.soegel.de

Auskunft erteilt: Gößling

Zimmer-Nr.: 48

E-Mail: goesling@soegel.de

Datum: 24.09.2020

## Bekanntmachung

### **Außenbereichssatzung Waldhöfe gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

Öffentliche Auslegung des Entwurfs im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfs nebst Begründung beschlossen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. In Waldhöfe besteht schon seit längerem der Wunsch, innerhalb der Ortslage Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, um unter anderem den ortsansässigen Bürgern diese Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden vor Ort zu geben und somit eine Eigenentwicklung zu ermöglichen. Mit der geplanten Außenbereichssatzung „Waldhöfe“ soll nun die durch Bebauung vorgeprägte Fläche entwickelt werden. Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan. Der Entwurf der Außenbereichssatzung und die Begründung liegen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**07.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020**

(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr und

Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Fachbereich Bauwesen, Flur im I. OG, Ludmillenhof, 49751 Sögel öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben.

Ich weise daraufhin, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Diese sind im Internet unter „<http://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen>“ veröffentlicht.

Der Gemeindedirektor

gez. Wigbers

Aushang: 24.09.2020

Abnahme: 10.11.2020

Sparkasse Emsland IBAN DE39 2665 0001 0002 0008 00 BIC NOLADE21EMS

Oldenburgische Landesbank Sögel IBAN DE91 2802 0050 3643 1989 00 BIC OLBODEH2XXX

Raiffeisenbank Emsl.-Mitte IBAN DE67 2806 9878 2235 0454 00 BIC GENODEF1KBL

Postbank Hannover IBAN DE51 2501 0030 0495 9593 06 BIC PBNKDEFFXXX

Besuchszeiten: Mo., Di., Do. 8.30 – 12.30 u. 14.30 – 17.00 Uhr

Mi. geschlossen

Fr. 8.30 – 12.30 Uhr

# Gemeinde Sögel

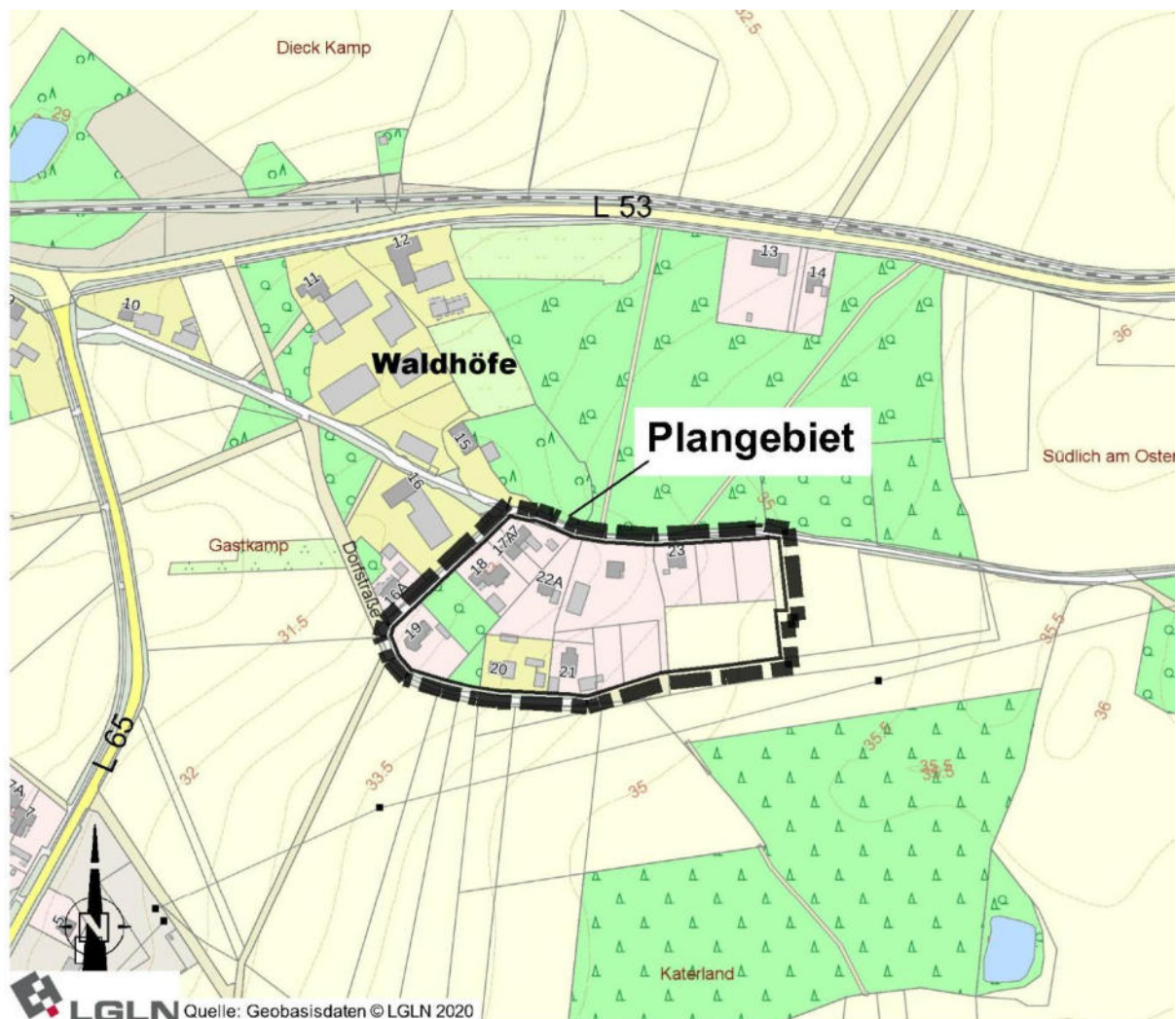


## Außenbereichssatzung

"Waldhöfe"

Satzung

Entwurf



**Samtgemeinde Sögel**  
Fachbereich Bauwesen  
Ludmillenhof  
49751 Sögel

Beteiligung gemäß  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Stand: 24.09.2020

## Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel diese Außenbereichssatzung Waldhöfe, bestehend aus der nachfolgenden Planzeichnung mit den textlichen Regelungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, \_\_\_\_.:\_\_\_\_.:\_\_\_\_\_

---

Bürgermeisterin

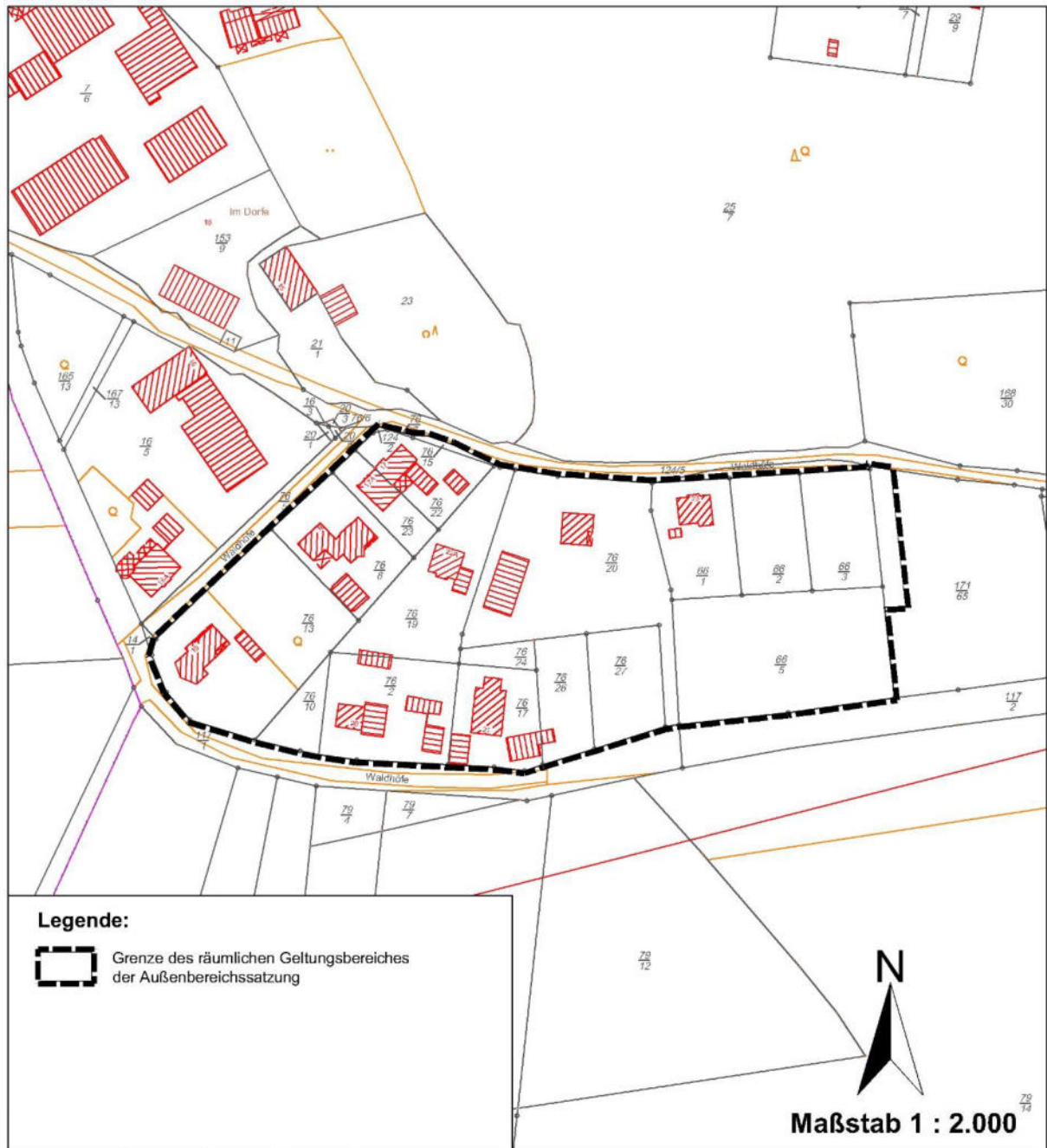
---

Gemeindedirektor

## § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB umfasst mit ihrem Geltungsbereich die Flurstücke 76/13, 76/8, 76/23, 76/22, 76/15, 76/7, 124/2, 76/19, 76/2, 76/10, 76/17, 76/24, 76/26, 76/27, 76/20, 66/1, 66/2, 66/3, 171/65 teilweise, 66/5, der Flur 27, Gemarkung Sögel.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich aus dem nachfolgenden Lageplan im Maßstab 1 : 2.000.



## § 2 Textliche Regelungen

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig. Handwerks- oder Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit ihre Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Satzungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB. Mit dieser Satzung wird die Verdichtung eines vorhandenen Siedlungsansatzes ermöglicht. Die innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Grundstücke bleiben Außenbereichsgrundstücke.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

## Hinweise

### 1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG)

### 2. Naturschutz

Im Satzungsgebiet befinden sich große, zu Wohnhäusern gehörende Gartengrundstücke, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind. In einem östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes werden untergeordnet Flächen ackerbaulich bewirtschaftet.

Es handelt sich um Flächen, bei denen offensichtlich ist, dass keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen sind, die eine Bebauung ausschließen. Das gleiche gilt für die angrenzenden Nutzungen

Aus § 1a Abs. 1 BauGB ist zu entnehmen, dass die Eingriffsregelung des BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) nur für Bauleitpläne gilt. Da § 35 Abs. 6 BauGB keine weitergehende Regelung enthält, werden im Unterschied zu den Bauleitplänen bei

Außenbereichssatzungen auch keine Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft erlassen.

Über die Kompensation ist vielmehr – wie bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich – mit dem konkreten Vorhaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen zu entscheiden. Bei der jeweiligen Bauantragstellung ist für die ordnungsgemäße, objektbezogene „Abarbeitung“ der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu sorgen.

Das gleiche gilt für die geplante Straße. Sie ist nicht Bestandteil dieser Satzung. Über die Zulässigkeit wird außerhalb dieser Planung entschieden.

Für die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsstraßen ohne Bebauungsplan kommt es gem. § 125 Abs. 2 BauGB nur darauf an, ob sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen ist ersichtlich, dass dies der Fall ist. Eine abschließende Abwägung erfolgt nach Vorlage aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen.

# Gemeinde Sögel

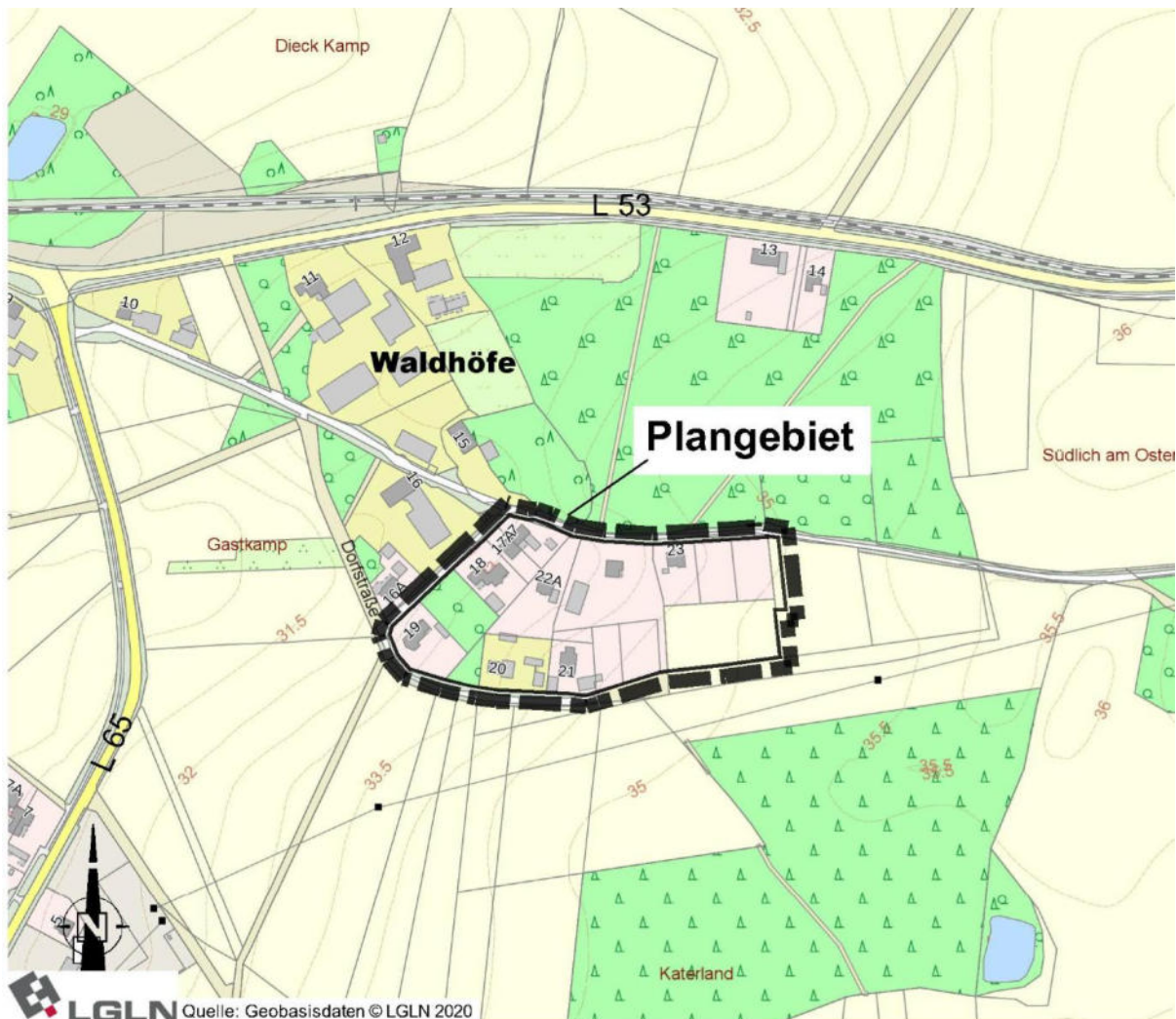


## Außenbereichssatzung

"Waldhöfe"

Begründung

Entwurf



**Samtgemeinde Sögel**  
Fachbereich Bauwesen  
Ludmillenhof  
49751 Sögel

Beteiligung gemäß  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Stand: 24.09.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>SATZUNGSGEBIET .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>WIRKUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE AUßENBEREICHSSATZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER SATZUNG .....</b>	<b>5</b>
5.1	BEBAUTER BEREICH IM AUßENBEREICH.....	5
5.2	BEREICH IST NICHT VORWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT .....	5
5.3	WOHNBEBAUUNG VON EINIGEM GEWICHT.....	5
5.4	VEREINBARKEIT MIT EINER GEORDNETEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG .....	5
5.4.1	Natur und Landschaft .....	6
5.4.2	Immissionen.....	7
5.4.2.1	Tierhaltungsbetriebe .....	7
5.4.2.2	Gewerbebetriebe .....	7
5.4.2.3	Landesstraße L 53.....	8
5.4.2.4	Erprobungsstelle.....	8
5.4.3	Erschließung .....	8
5.4.3.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.4.3.2	Wasserwirtschaft .....	9
5.4.3.3	Abfallwirtschaft.....	9
5.4.3.4	Energieversorgung .....	9
5.4.4	Denkmalschutz .....	9
5.4.5	Verfüllte Tiefbohrung „Ostenwalde 4 .....	9
5.5	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN, DIE EINER PFLICHT ZUR DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH ANLAGE 1 ZUM GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEIT ODER NACH LANDESRECHT UNTERLIEGEN, WIRD NICHT BEGRÜNDET 9	
5.6	ES BESTEHEN KEINE ANHALTSPUNKTE FÜR EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER IN § 1 ABS. 6 NR. 7 BUCHSTABE B BAUGB GENANNTEN SCHUTZGÜTER .....	10
<b>6</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>10</b>
6.1	TELEKOMMUNIKATION.....	10
6.2	WASSERVERSORGUNG .....	10
6.3	IMMISSIONEN VON DER LANDESSTRAßE L 65 .....	11
<b>7</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>11</b>
7.1	BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB).....	11
7.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	11
7.3	SATZUNGSBESCHLUSS .....	11

## Abbildungsverzeichnis



Abbildung 1: Luftbild mit Satzungsgebiet (ungefähr) und Nutzung mit Stand vom 2017 (Quelle: Geobasisdaten LGLN 2017)..... 7

## 1 Satzungsgebiet

Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB umfasst mit ihrem Geltungsbereich die Flurstücke 76/13, 76/8, 76/23, 76/22, 76/15, 76/7, 124/2, 76/19, 76/2, 76/10, 76/17, 76/24, 76/26, 76/27, 76/20, 66/1, 66/2, 66/3, 171/65 teilweise, 66/5, der Flur 27, Gemarkung Sögel.

Auf den in Anspruch genommenen Flächen sind keine bedeutsamen Erholungsaktivitäten der Naherholung feststellbar oder künftig zu erwarten. Die Flächen sind überwiegend mit Wohnhäusern bebaut.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes ergeben sich aus dem Lageplan in der Satzung und der Übersichtskarte auf dem Deckblatt.

## 2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB kann diese Darstellung einem Vorhaben im Satzungsgebiet nicht als öffentlicher Belang entgegengehalten werden.

## 3 Wirkung der Außenbereichssatzung

Mittels der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB werden - im Gegensatz zum Beispiel zum Bebauungsplan - keine Baurechte geschaffen. Die Außenbereichssatzung ändert die Zuordnung eines Gebietes zum Außenbereich nicht, wohl aber die Zulässigkeitsregeln des § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. § 35 Abs. 3 BauGB listet auf, wann durch ein Vorhaben insbesondere eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Die Außenbereichssatzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die weiteren, in § 35 Abs. 3 genannten Fälle, in denen eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vorliegt, werden nicht außer Kraft gesetzt.

## 4 Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung

Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind zunächst:

- es liegt ein bebauter Bereich im Außenbereich vor (z. B. Splitter- oder Streusiedlung)
- der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
- Wohnbebauung von einigem Gewicht muss vorhanden sein

Außerdem ist Voraussetzung, dass

1. die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (Das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, also so genannte FFH-Gebiete und die Europäischen Vogelschutzgebiete.)

## **5 Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Satzung**

### **5.1 Bebauter Bereich im Außenbereich**

Im Satzungsgebiet befinden sich 10 Bauten, die Wohnzwecken dienen. Größe und Lage (Anordnung) der Bebauung lassen noch keinen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB feststellen. Die vorhandenen Bauten bilden indes schon den Ansatz für eine Splittersiedlung.

Die Bebauung schränkt die von § 35 BauGB bezweckte Freihaltung des Außenbereichs bereits wesentlich ein. Die Funktion des Außenbereichs, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, kann der Bereich der Satzung so nicht mehr bzw. nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen; er ist geeignet für eine bauliche Verdichtung.

### **5.2 Bereich ist nicht vorwiegend landwirtschaftlich genutzt**

Im Bereich der geplanten Satzung befinden sich große, zu Wohnhäusern gehörende Gartengrundstücke, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind. In einem östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes werden untergeordnet Flächen ackerbaulich bewirtschaftet, die weder überwiegend noch prägend für das Gebiet sind.

### **5.3 Wohnbebauung von einigem Gewicht**

Die 10 zu Wohnzwecken dienenden Gebäude im Satzungsgebiet vermitteln den Eindruck, Ansatz für die Entwicklung in Richtung einer Wohnbebauung von einigem Gewicht zu sein. Dazu trägt unter anderem die Anordnung der Gebäude entlang einer fast umschließenden Gemeindestraße bei. Die Gebäude sind keine Umnutzung ehemals klassischer Außenbereichsnutzungen dienender Gebäude, sondern in der Form althergebrachter Einfamilienhäuser erstellt worden.

### **5.4 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Die Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, das heißt insbesondere vor allem nach der Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB. Dabei kann der Erlass der Satzung dadurch ausgeschlossen sein, dass grundsätzliche, nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse für die Verwirklichung der Vorhaben im Satzungsgebiet bestehen. Ebenso ist die Frage zu klären, ob öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind.

### 5.4.1 Natur und Landschaft

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Im Satzungsgebiet befinden sich große, zu Wohnhäusern gehörende Gartengrundstücke, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind. In einem östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes werden untergeordnet Flächen ackerbaulich bewirtschaftet.

Der geplante Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Waldhöfe“ befindet sich komplett innerhalb des Naturparks „Hümmling“. Weitere Schutzgebiete, geschützte Biotop (z. B. § 30-Biotop) oder Waldbestände sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Es handelt sich um Flächen, bei denen offensichtlich ist, dass keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen sind, die eine Bebauung ausschließen. Das gleiche gilt für die angrenzenden Nutzungen.

Aus § 1a Abs. 1 BauGB ist zu entnehmen, dass die Eingriffsregelung des BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) nur für Bauleitpläne gilt. Da § 35 Abs. 6 BauGB keine weitergehende Regelung enthält, werden im Unterschied zu den Bauleitplänen bei Außenbereichssatzungen auch keine Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft erlassen.

Über die Kompensation ist vielmehr – wie bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich – mit dem konkreten Vorhaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen zu entscheiden. Bei der jeweiligen Bauantragstellung ist für die ordnungsgemäße, objektbezogene „Abarbeitung“ der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu sorgen.



**Abbildung 1: Luftbild mit Satzungsgebiet (ungefähr) und Nutzung mit Stand vom 2017 (Quelle: Geobasisdaten LGLN 2017)**

## **5.4.2 Immissionen**

### **5.4.2.1 Tierhaltungsbetriebe**

Der nächstgelegene tierhaltende Betrieb befindet sich in ca. 116 m Entfernung im Nordwesten. Er liegt außerhalb der Hauptwindrichtung. Westlich des Satzungsgebietes befinden sich weitere Wohngebäude, die dem tierhaltenden Betrieb näher gelegen sind und diesen bereits immissionstechnisch einschränken. Weitere Tierhaltungsbetriebe befinden sich nicht in einem 600 m Puffer um das Satzungsgebiet herum, so dass diesbezügliche Immissionen nicht zu berücksichtigen sind. Landwirtschaftliche Emissionen können allenfalls von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, die jedoch im Hinblick auf die einzuhaltenden Bestimmungen der geltenden Düngeverordnung (DüV) zumutbar sind.

### **5.4.2.2 Gewerbebetriebe**

In der näheren und weiteren Umgebung sind keine Gewerbebetriebe, deren Emissionen zu berücksichtigen wären, vorhanden.

### **5.4.2.3 Landesstraße L 53**

Die Landesstraße L 53 verläuft ca. 208 m im Nordwesten. Im Westen in ca. 170 m Entfernung verläuft die Landesstraße 65. Erhebliche Emissionen aus dem Straßenverkehr sind aufgrund der ausreichenden Abstände nicht zu erwarten.

### **5.4.2.4 Erprobungsstelle**

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

## **5.4.3 Erschließung**

### **5.4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die vorhandene Wohnbebauung ist entlang einer fast umschließenden Gemeindestraße angeordnet. Um eine vollständige verkehrliche Erschließung gewährleisten zu können, ist eine neue 7,5 m breite Gemeindestraße im östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes vorgesehen. Sie ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Für die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsstraßen ohne Bebauungsplan kommt es gem. § 125 Abs. 2 BauGB nur darauf an, ob sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen entsprechen. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen ist ersichtlich, dass dies der Fall ist. Eine abschließende Abwägung erfolgt nach Vorlage aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen.

Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden – wie bei allen anderen Einzelbauvorhaben im Außenbereich - gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Durchführung ermittelt und berücksichtigt

Ggf. wird ein außerhalb des Satzungsgebietes notwendiger Teilausbau erforderlich.

Der Knotenpunkt L 65 / Waldhöfe liegt nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Insofern können im Aufstellungsverfahren zu dieser Außenbereichssatzung keine Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen durchgeführt werden. Sollte es sich herausstellen, dass der jetzige Ausbauzustand ein Hindernis für den Begegnungsverkehr beim Ein- und Abbiegen in die Einmündung sein sollte, muss ein etwaiger verkehrsgerechter Ausbau gemäß dem Musterblatt „Einmündung eines Wirtschaftsweges“ in einer separaten Kreuzungsvereinbarung außerhalb dieses Aufstellungsverfahrens erfolgen. Diese erfolgt dann zu Lasten der Gemeinde Sögel.

#### **5.4.3.2 Wasserwirtschaft**

Für die Grundstücke des Satzungsgebietes ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich. Das anfallende Abwasser auf den Grundstücken ist über Kleinkläranlagen zu beseitigen.

Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

#### **5.4.3.3 Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der im Satzungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Abfallbehälter können direkt an der mit Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße abgestellt werden.

#### **5.4.3.4 Energieversorgung**

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit der notwendigen Energie wird durch den Anschluss an den zuständigen Energieversorger sichergestellt.

#### **5.4.4 Denkmalschutz**

Der Gemeinde Sögel sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt. Auf die nach dem Denkmalschutzgesetz erforderliche Meldepflicht für Bodenfunde wird hingewiesen.

#### **5.4.5 Verfüllte Tiefbohrung „Ostenwalde 4**

Die verfüllte Tiefbohrung „Ostenwalde 4“ liegt über 200 m in Nordöstlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Waldhöfe“. Insofern sind die Belange des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht betroffen. Insofern ist die Tiefbohrung durch diese Außenbereichssatzung nicht betroffen.

### **5.5 Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet**

Vorhaben zu Wohnzwecken, in der durch die Satzung ermöglichten Größenordnung, unterliegen dieser Pflicht nicht.

## **5.6 Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter**

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt in

- ca. 6 km Entfernung im Südosten das EU-Vogelschutzgebiet „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“ mit der EU-Kennzahl DE3211-431 und landesinternen Nummer V66;
- ca. 7 km Entfernung im Westen das EU-Vogelschutzgebiet „Tinner Dose“ mit der EU-Kennzahl DE3110-301 und der landesinternen Nummer V15;
- ca. 7 km Entfernung das FFH-Gebiet „Tinner Dose, Sprakeler Dose“ mit der EU-Kennzahl 3110-301.

Im Satzungsgebiet sollen nur Wohnbauvorhaben zugelassen werden, die die Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigen. Des Weiteren wird, auf Grund der sehr weiten Abstände des Satzungsgebietes zu den Natura 2000-Gebieten eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

**Insgesamt ist abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.**

## **6 Hinweise**

### **6.1 Telekommunikation**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **6.2 Wasserversorgung**

Zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes ist es erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der geplanten Erschließungsstraße des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).



### 6.3 Immissionen von der Landesstraße L 65

Von der Landesstraße 65 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 7 Verfahren

### 7.1 Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr.2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Entwurfs der Satzung sowie der dazugehörigen Begründung.

### 7.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieser Außenbereichssatzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 öffentlich im Rathaus Sögel (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 7.3 Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020.

Sögel, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020

---

Bürgermeisterin

---

Gemeindedirektor