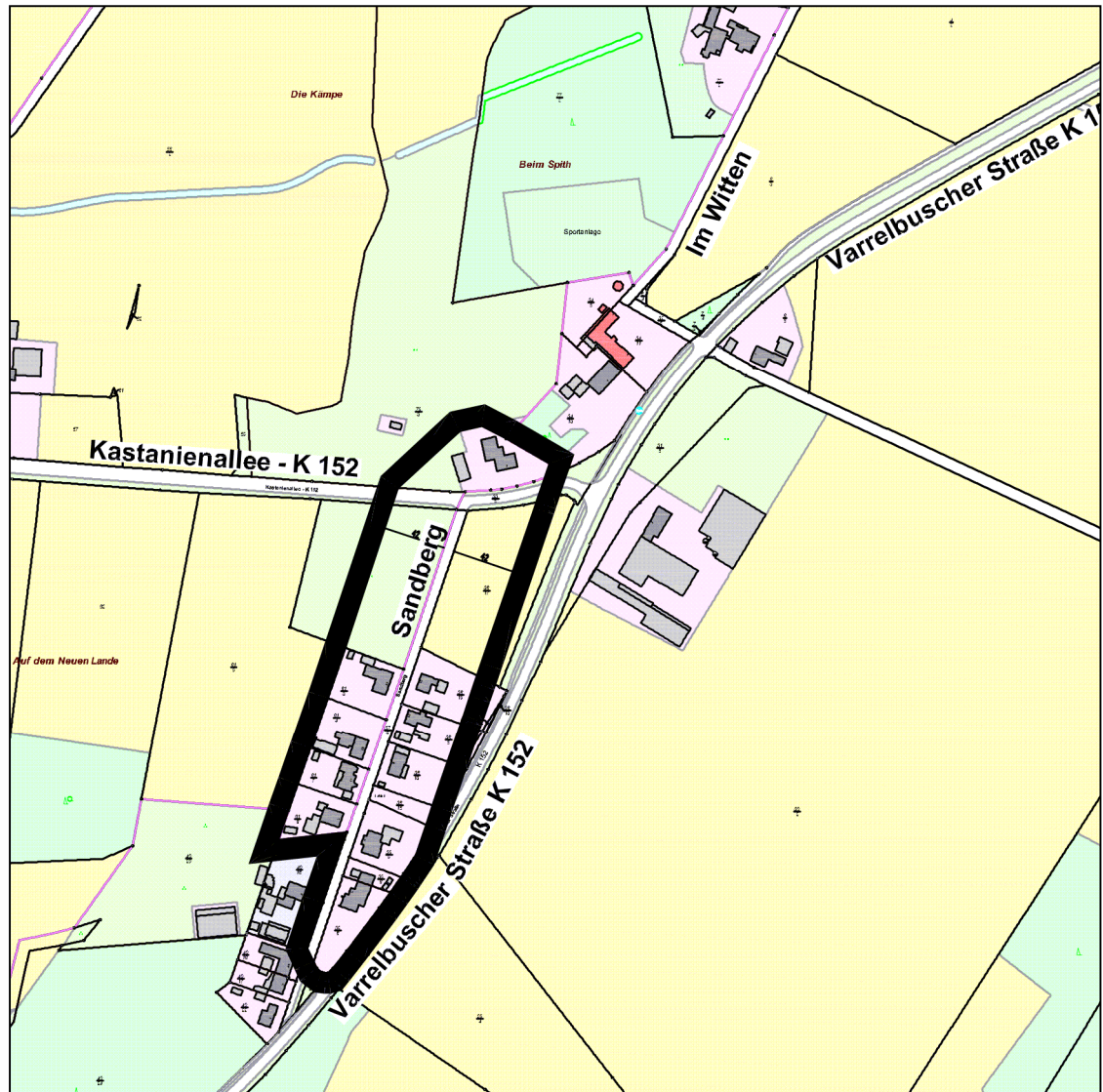


GEMEINDE MOLBERGEN



AUSSENBEREICHSSATZUNG „RESTHAUSEN - SANDBERG“

Fassung für das Verfahren gem. § 13 BauGB

PRÄAMBEL

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat in seiner Sitzung am 05.03.2018 beschlossen, für einen Bereich im Ortsteil Resthausen im Einzugsbereich der Straße „Sandberg“ eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Satzung wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Ortsteil Resthausen beiderseits der Straße „Sandberg“ sowie unmittelbar nördlich der Einmündung dieser Straße in die Straße „Kastanienallee“. Der Geltungsbereich ist in der anliegenden Plandarstellung, die Bestandteil der Satzung ist, eindeutig gekennzeichnet.

§ 2 SATZUNGSZWECK

Diese Außenbereichssatzung dient dem Zweck, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Wohnzwecken dienende Vorhaben zuzulassen. Solchen Vorhaben kann im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung erstreckt sich nicht auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 INHALT DER SATZUNG

I. NÄHERE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

1. Zulässig sind nur eingeschossige Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser. In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.
2. Gebäude müssen einen Mindestabstand von 4 m gemessen von der Grundstücksgrenze der angrenzenden Straßen und Wege einhalten; das gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden.
3. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 des BauGB unberührt.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.
3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Einzelnen im Bauantragsverfahren abzuarbeiten; für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind dann von den Antragstellern geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen bzw. ausreichende Kompensationsflächen bereitzustellen.
4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Einzelnen im Bauantragsverfahren zu beachten; im Einzelfall können artenschutzrechtliche Untersuchungen und Auflagen erforderlich werden.

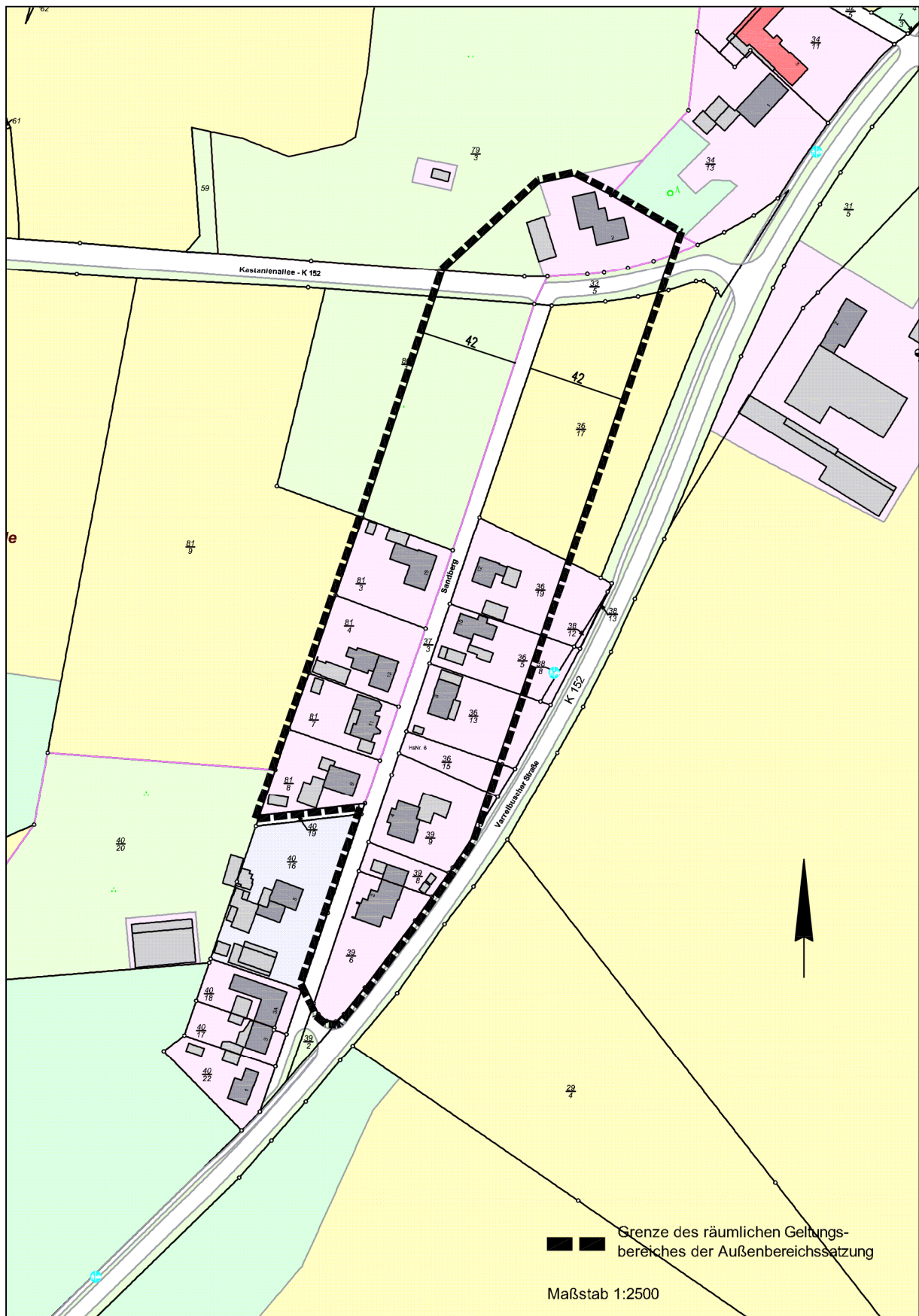
§ 4 INKRAFTTRETEN

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat die Außenbereichssatzung „Resthausen - Sandberg“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Molbergen, den

.....
Möller
Bürgermeister

Abb.: Plandarstellung zur Außenbereichssatzung „Resthausen - Sandberg“.
(Kartengrundlage: ALK, Auszug. Maßstab 1 : 2.500)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Rat am 05.03.2018.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom mit Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis (beide Tage einschl.).

Beteiligung der betroffenen Bürger durch Bekanntmachung vom mit Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis (beide Tage einschl.).

Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Molbergen am

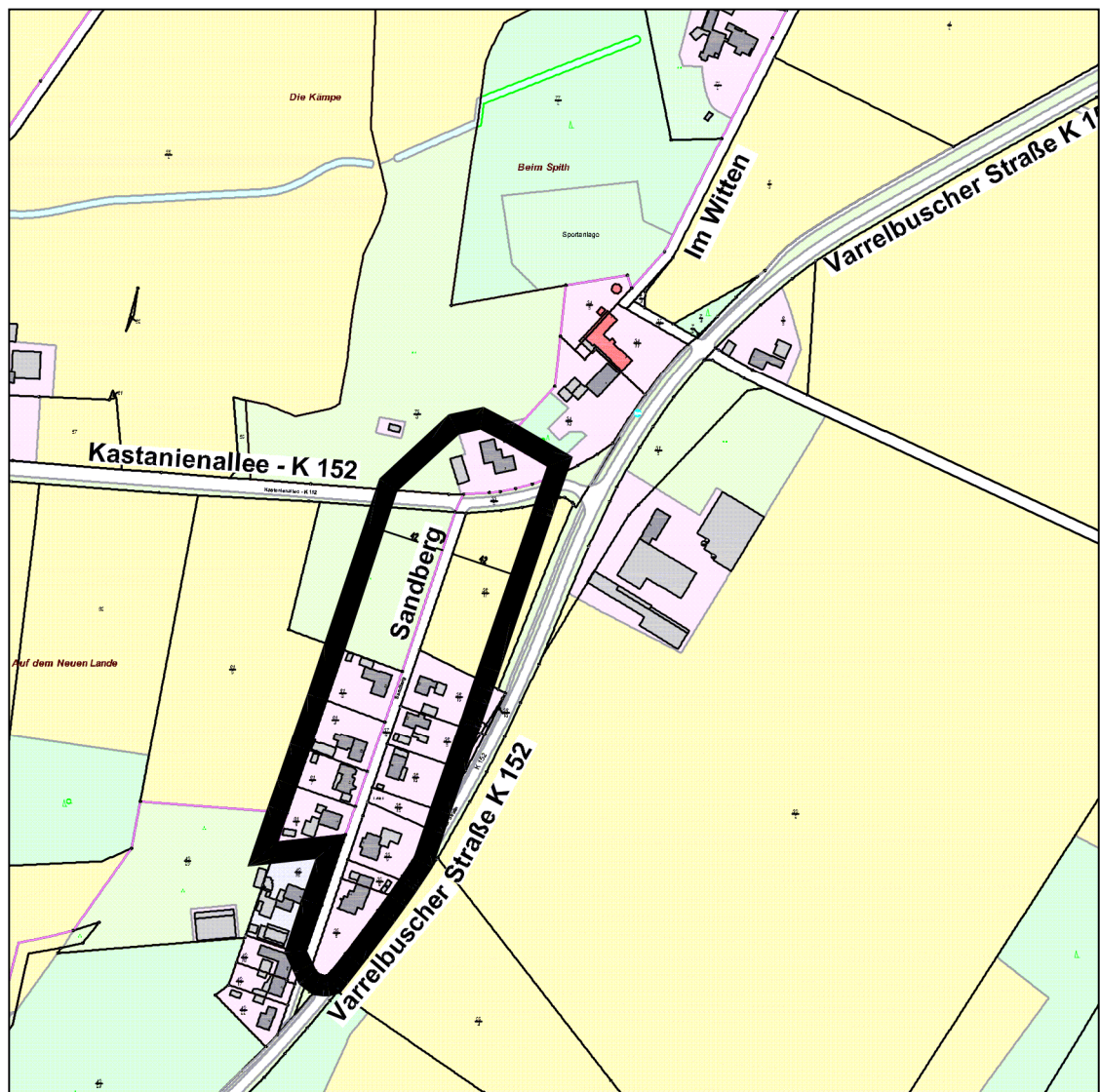
Bekanntmachung am

BEGRÜNDUNG

1. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der Satzung liegt südlich des Ortes Grönheim unmittelbar östlich der Straße „Hunteburg“. Der Geltungsbereich ist in der Plandarstellung, die Bestandteil der Satzung ist, eindeutig gekennzeichnet.

Abb.: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Resthausen beiderseits der Straße „Sandberg“ sowie unmittelbar nördlich der Einmündung dieser Straße in die Straße „Kastanienallee“. Maßstab 1 : 5.000.



2. BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich, der sich beiderseits der Straße „Sandberg“ sowie unmittelbar nördlich der Einmündung dieser Straße in die Straße „Kastanienallee“ erstreckt (s. Übersichtskarte auf der Vorderseite), ist geprägt von einer im Süden bereits dichteren im Übrigen aber noch lückigen Bebauung, wobei auf 10 Grundstücken bereits Wohnhäuser vorhanden sind. Insgesamt zählt der Bestand 10 Wohnhäuser mit eigener Hausnummer. Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich sind zum Einen Haus- und Nutzgärten oder sonstige private Grün- und Freiflächen. Im nördlichen Teil zwischen der Bebauung im Bereich Kastanienallee Nr. 2 und Sandberg 12 und 15 reicht die landwirtschaftliche Nutzung (Acker bzw. Grünland) in einem Streifen von Westen her bis an die Straße „Varrelbuscher Straße“ im Osten.

Etwas nördlich des Satzungsgebietes (Im Witten 1) liegt das Dorfgemeinschaftshaus von Resthausen. Südwestlich des Satzungsgebiets ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Wohnhaus und Betriebsgebäuden ansässig, südlich davon liegen weitere Wohnhäuser im Außenbereich. Östlich der „Varrelbuscher Straße“ liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Übrigen ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland und teilweise Grünland) umgeben.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden. Das Satzungsgebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

3. PLANERISCHE UND FACHLICHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen liegt Molbergen mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Hier gilt die Zielsetzung, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Das Satzungsgebiet liegt außerhalb der im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete.

Die Gemeinde Molbergen ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich der bestehenden Splittersiedlung in Resthausen steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Molbergen und kann zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele beitragen.

Im RROP 2005 sind die Flächen der Außenbereichssatzung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund der besonderen Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Eine begrenzte, weitere Bebauung in Lücken innerhalb der nach außen klar abgegrenzten Splittersiedlung ist mit dieser Bedeutungszuweisung vereinbar, da hier Freiflächen nur in geringem Umfang und angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen beansprucht werden. Das Plangebiet ist andererseits auf Grund der bestehen-

den, nicht landwirtschaftlichen Bebauung und Nutzung nur noch wenig geeignet hier in wesentlichem Umfang die Funktionen im Sinne der Vorsorgegebietsausweisung zu erfüllen oder gar weiter zu entwickeln.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan 2002 (FNP) der Gemeinde Molbergen wird das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. sonstiger Außenbereich dargestellt (s. Abb. auf der Folgeseite). Waldflächen sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Erst weiter südlich des Satzungsgebiets sind Waldflächen beiderseits der „Varrelbuscher Straße“ dargestellt. Sie liegen durch vorhandene Bebauung vom Satzungsgebiet getrennt. Andere städtebauliche Ziele der Gemeinde Molbergen werden nicht berührt. Insofern ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

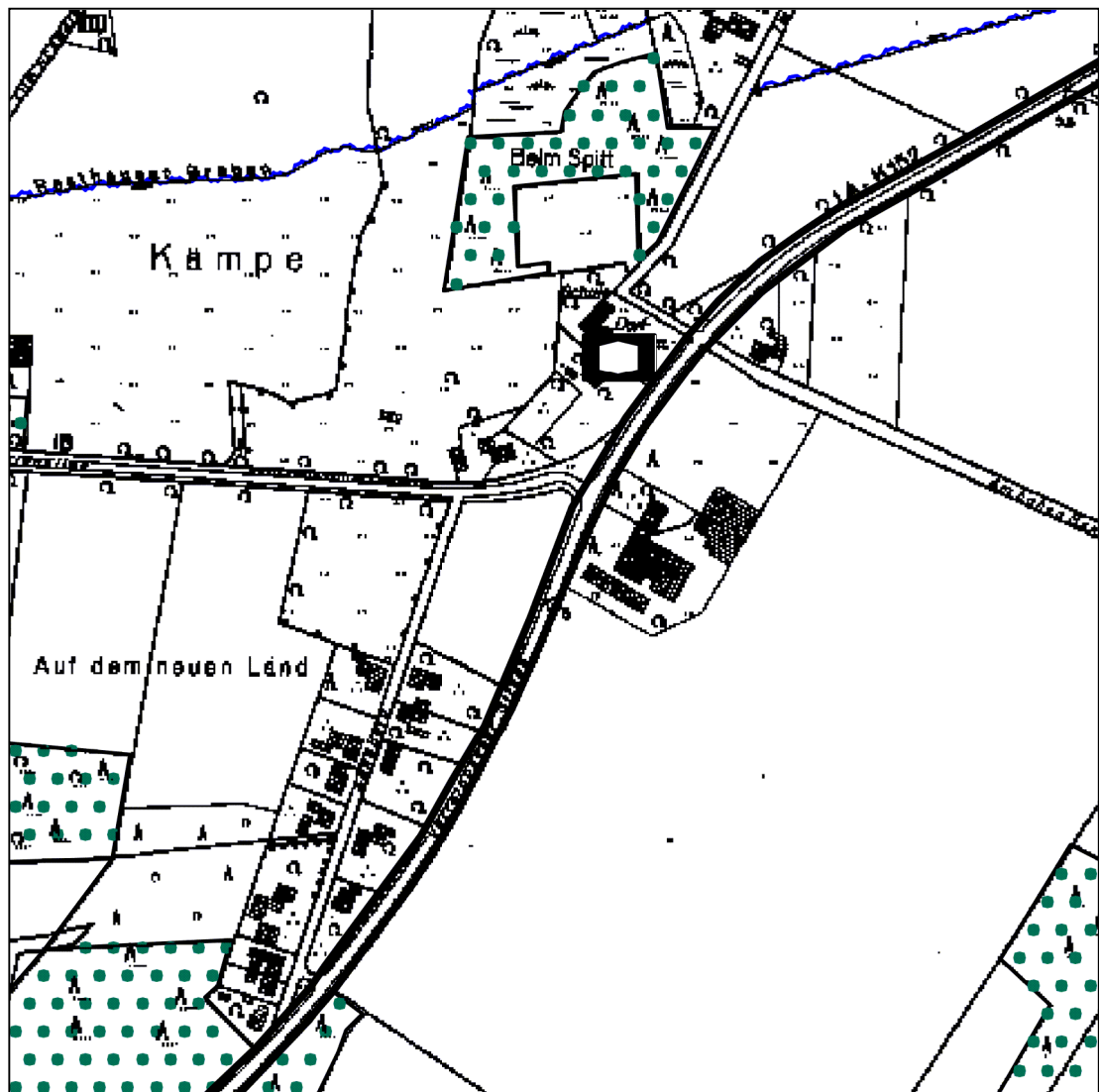
3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Molbergen von 1995 werden für das Satzungsgebiet selbst keine besonderen wertgebenden Strukturen angegeben; ihm ist von daher auch keine besondere Bedeutung zugewiesen.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist dem Geltungsbereich und der südlich angrenzenden Umgebung kein besonderer Schutzwert zugewiesen worden. Die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird in Karte 6 als „eingeschränkt“ (Wertstufe 3) dargestellt, was im LRP generell für ältere Siedlungsbereiche mit Hausgartenarealen gilt. Das Gebiet selbst stellt nach Karte 7 auch keinen wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar. Die in Karte 9 des LRP dargestellten landschaftsschutzwürdigen Waldgebiete des Umfeldes (LWB 156, südlich) sowie der Niederungsbereich des Resthauser Grabens (LWB 153, nördlich) werden von der geplanten Entwicklung nicht berührt bzw. nachteilig betroffen. Demnach sind keine besonderen Konflikte bezogen auf Naturschutz und Landschaftspflege im Falle einer weiteren baulichen Verdichtung im Satzungsgebiet zu erwarten.

Die planerischen und fachlichen Vorgaben stehen der Aufstellung dieser Satzung grundsätzlich nicht entgegen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen.
Maßstab 1 : 5.000.



4. ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Die Gemeinde Molbergen strebt an, im Satzungsgebiet, das überwiegend nicht landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Satzung zu bestimmen, dass weiteren Wohnbauvorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Flächennutzungsplan nicht durch entsprechende Darstellungen vorbereitet sind und nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen.

Der Geltungsbereich weist deutliche Züge einer Splittersiedlung im Außenbereich auf. Da er durch die vorhandene Bebauung von einigem Gewicht baulich geprägt ist, ist die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB eine geeignete Form, die Zulassungsvoraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung im Geltungsbereich zu erleichtern.

5. INHALT DER SATZUNG IM EINZELNEN

Die Satzung legt fest, dass Wohnbauvorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Das Satzungsgebiet umfasst im Wesentlichen einen Streifen von 42 m Breite beiderseits der Straße "Sandberg". Dieses Maß und die Abgrenzung des Satzungsgebietes insgesamt leitet sich aus der vorhandenen Bebauung ab, wie aus der Kartengrundlage zur Satzung ersichtlich.

Die Bebauung ist als offene Bebauung in eingeschossiger Bauweise auszuführen. Die Abstände zu angrenzenden Straßen und Wegen sind mit mindestens 4 m von der Straßen- bzw. Wegegrundstücksgrenze festgesetzt, um weitere Gebäude in die vorhanden Substanz und ihre Abstände zur Straße einzupassen. Es wäre städtebaulich nicht sinnvoll, die neue Bebauung zu dicht an die vorhandenen Straßen und Wege heranrücken zu lassen. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude soll eine unangemessene Verdichtung von Baumasse und Bevölkerung in diesem Teil des Außenbereichs vermieden werden. Diese Festsetzungen sind notwendig, um die Art der bislang prägenden Bebauung fortzuführen und dabei insgesamt den Charakter einer offenen, lockeren Bebauung zu bewahren.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig haben, werden ausgeschlossen, was den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB entspricht.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke werden je nach Lage wie bislang üblich über die angrenzenden Straßen und Wege erschlossen. Die neuen Bauvorhaben werden eine Anbindung an die angrenzende Gemeindestraße „Sandberg“ erhalten. Dort bzw. im Randstreifen entlang dieser Straße liegen auch die Versorgungsleitungen. Insofern sind zunächst keine verkehrlichen Maßnahmen erforderlich. Über die Straße „Sandberg“ besteht in Richtung Süden und Norden (von dort über den östlichen Abschnitt der „Kastanienallee“) eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an die „Varrelbuscher Straße“ (K 152) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

7. VER- UND ENTSORGUNG STROM, WASSER, ABFALL

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen (Trinkwasser). Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, oder über entsprechend andere Telekommunikationsanbieter.

Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird auf den einzelnen Grundstücken versickert.

Das Schmutzwasser kann zum einen dezentral durch Kleinkläranlagen aufbereitet und entsorgt werden. Zum anderen kann aber auch - wie im Falle einzelner Grundstücke bereits erfolgt - ein Anschluss an die vorhandene Druckentwässerungsleitung erfolgen; die Schmutzwasserableitung und -aufbereitung erfolgt dann über die Kläranlage Garrel.

Die Entsorgung von Hausmüll sowie hausmüllähnlicher Abfälle und Sondermüll liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Cloppenburg und geschieht durch die beauftragten und entsprechend autorisierten Entsorgungsbetriebe.

8. NATUR UND LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich weist deutliche Züge einer Splittersiedlung im Außenbereich auf. Es besteht im Südteil an der Straße „Sandberg“ bereits dichtere Bebauung, die in Richtung der Bebauung an der „Kastanienallee“ im Norden noch größere Lücken aufweist. Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich sind Haus- und Nutzgärten oder sonstige private Grün- und Freiflächen. Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich sind zum einen Haus- und Nutzgärten oder sonstige private Grün- und Freiflächen. Im nördlichen Teil zwischen der Bebauung im Bereich Kastanienallee Nr. 2 und Sandberg 12 und 15 reicht die landwirtschaftliche Nutzung (Acker bzw. Grünland) in einem Streifen von Westen her bis an die Straße „Varrelbuscher Straße“ im Osten. Im Übrigen wird auf die Darstellungen der Landschaftsplanung verwiesen (Kap. 3.3), wonach keine besonderen Konflikte bezogen auf Naturschutz und Landschaftspflege im Falle einer weiteren baulichen Verdichtung im Satzungsgebiet zu erwarten sind.

Gem. § 35 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB werden durch die Satzung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind gemäß BauGB im Bereich einer Außenbereichssatzung generell nicht zulässig.

Die Satzung berührt nicht die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Einzelnen im Bauantragsverfahren abuarbeiten; für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind dann von den

Antragstellern geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen bzw. ausreichende Kompensationsflächen bereitzustellen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Einzelnen im Bauantragsverfahren zu beachten; im Einzelfall können artenschutzrechtliche Untersuchungen und Auflagen erforderlich werden.

9. IMMISSIONEN

Für die Wohnnutzung im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung gelten die für den Außenbereich anzusetzenden Schutzansprüche gegenüber Immissionen. Da die Außenbereichssatzung noch kein verbindliches Baurecht schafft, wird hier auf Immissionsberechnungen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Satzung verzichtet. Es ist vielmehr bei zukünftigen Bauanträgen darauf zu achten, dass der Anspruch an gesundes Wohnen gewahrt bleibt. Dies ist sachgerecht, da erst dann über Art, Lage und Ausgestaltung möglicher Bauvorhaben entschieden wird.

Bei zukünftigen Bauanträgen ist durch eine Geruchsimmisionsprognose mit Bezug auf die landwirtschaftliche Tierhaltung im Umfeld zu prüfen, ob die Wohnnutzung oder eine sonstige, gegenüber den Gerüchen empfindliche Nutzung, im Einzelfall nach den für den Außenbereich anzusetzenden Maßstäben zulässig ist.

10. VERFAHREN

Die vorgeschriebene Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB. In diesem Zusammenhang wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Außenbereichssatzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.