

Gemeinde Hemsloh

Satzung gemäß § 35 (6) BauGB

**Außenbereichssatzung
„Kellenberg“**

Erläuterungstext

Projektnummer: 226066
Datum: 09.04.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung	2
2	Abgrenzung	3
3	Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung	4
4	Inhalt der Satzung	5
5	Hinweise	5
6	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 09.04.2026

Proj.-Nr.: 226066

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 **Veranlassung**

In der Ortschaft Hemsloh besteht dringender Bedarf weitere Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus weiter anhaltenden und konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Gemeinde, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen (u.a. auf Grund der landwirtschaftlichen Geruchssituation) und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen nicht mehr vorhanden sind.

Zur Sicherung der künftigen Eigenentwicklung der Gemeinde Hemsloh ist es nunmehr erforderlich weitere Wohnbaugrundstücke auszuweisen, damit auch künftig der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen werden kann. Ebenso sollen auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, im Satzungsbereich zulässig sein.

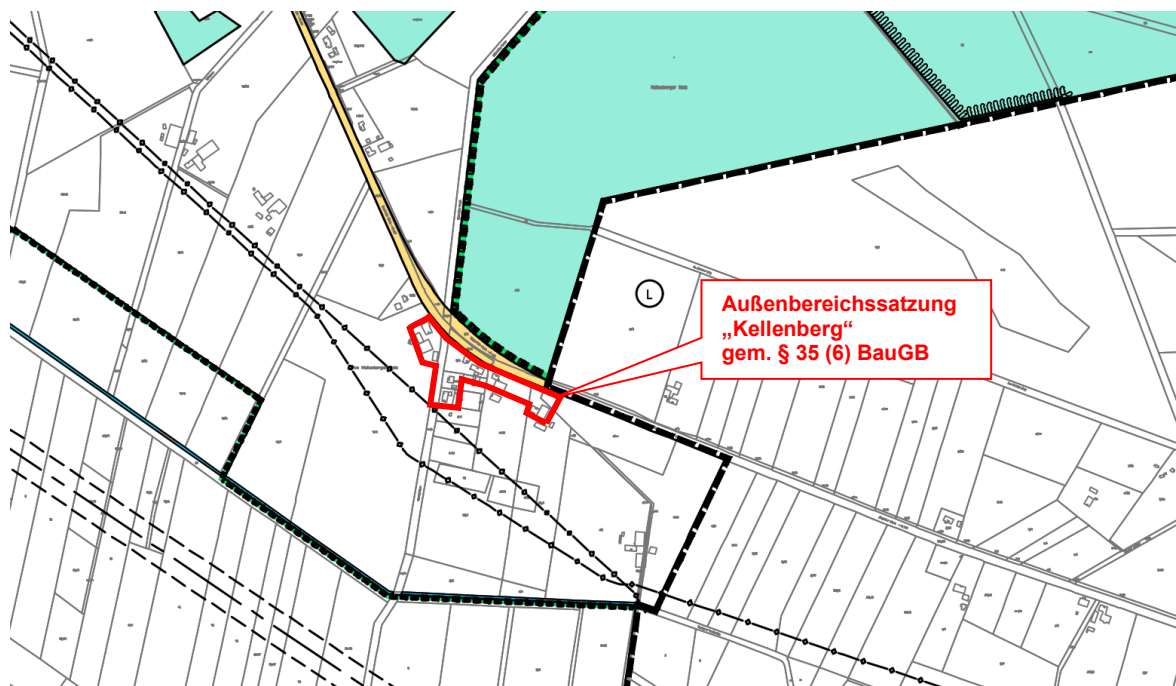
Hinsichtlich der Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnbauzwecke unter Ausnutzung gegebener Erschließungsverhältnisse hat sich die Gemeinde Hemsloh in den vergangenen Jahren vermehrt auch der Fragestellung gewidmet, inwieweit im Gemeindegebiet, in Ergänzung vorhandener Siedlungsansätze, Bebauungsmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, die unter der Prämisse einer Nachverdichtung oder Ergänzung des Bestandes eröffnet werden können.

Dahinter steht die Überlegung, dass neben der Neuausweisung von Baugebieten, die regelmäßig neben einem nicht unerheblichen Planungsaufwand auch mit entsprechenden Auswirkungen wie Ergänzung der Erschließung oder Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind, bestehende Ressourcen im Bereich der Erschließung, also des Bestandes, besser genutzt werden sollen.

Neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Ergänzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen dabei auch Möglichkeiten und Potentiale untersucht und genutzt werden, die über das Instrument der Satzungen nach § 34 BauGB oder ggf. durch Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB bestehen bzw. eröffnet werden können.

Der Satzungsbereich südlich der Wagenfelder Straße (B 239) an der Gemeindestraße „Speckendamm“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rehden als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr.9a BauGB) dargestellt.

Abb.: Darstellungen FNP SG Rehden/ Gemeinde Hemsloh – Abgrenzung o.M.



Für die unbebauten Grundstücke im Satzungsbereich (sh. Abbildung) besteht hier z.Z. kein Baurecht; weder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch nach §34 (s.g. Innenbereich) oder § 35 BauGB (z.B. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich).

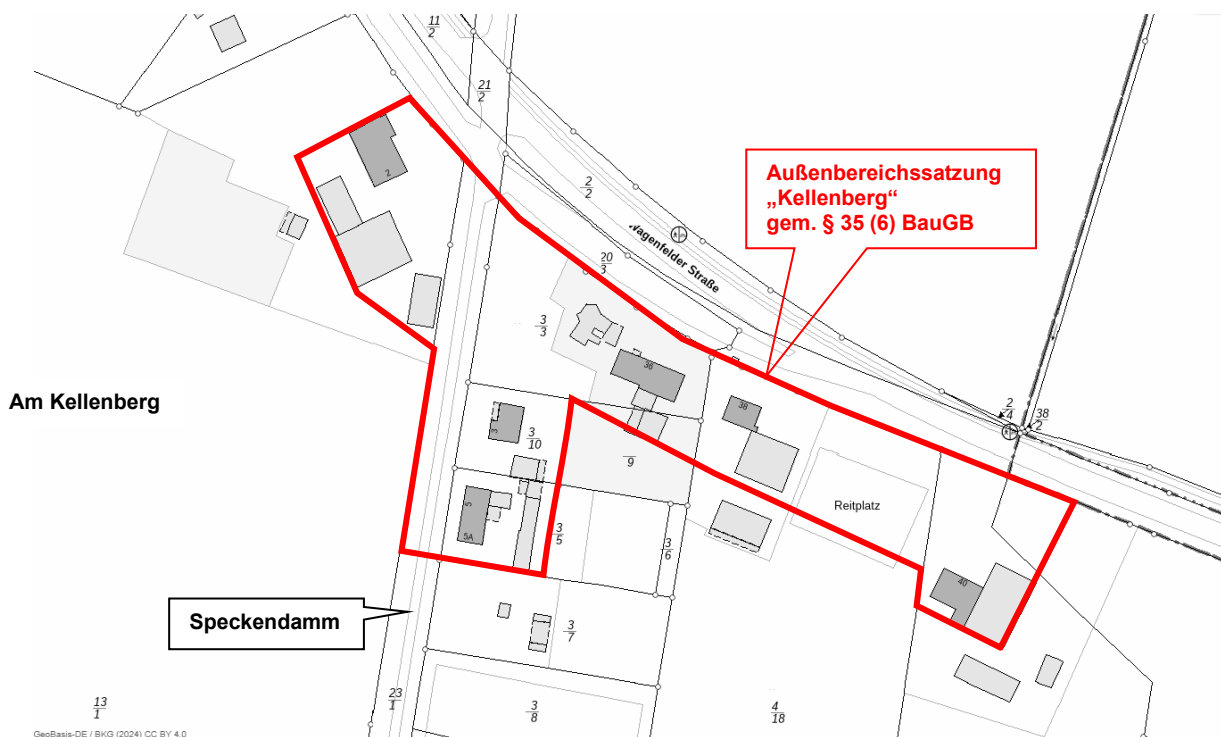
Die Gemeinde Hemsloh schafft mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige neue Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Hemsloh und stellt damit die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich klar.

Der vorgesehene Satzungsbereich entspricht den o.g. Anforderungen mit dem Bestreben der Gemeinde Hemsloh, Flächenpotentiale in Zuordnung zu baulich geprägten Siedlungsbereichen für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit liegt die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung im öffentlichen Interesse.

2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB), südlich der Wagenfelder Straße (B 239) an der Gemeindestraße „Speckendamm“ ist auch der Anlage der Satzung zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (Abgrenzung o.M.)



3 Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kellenberg“ sind erfüllt:

- **Die Gemeinde kann nach § 35 (6) BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftliche geprägt sind und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes (2) 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 Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.**

Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind durch die bestehende Wohnbebauung im Zuge der „Wagenfelder Straße“ (B 239)/ „Speckendamm“ entsprechend baulich geprägt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung liegt hier nicht vor.

- **Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.**
Gemeindliche Zielsetzung ist es hier in begrenztem Maße weitere Wohnbaumöglichkeiten, unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, zu ermöglichen und insofern den Bestand und die Eigenständigkeit der Gemeinde zu erhalten.
Die Zulässigkeitsbestimmungen (s.u.) gewährleisten hier dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
- **Es wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Die Errichtung von Wohnhäusern in der hier vorgesehenen Größenordnung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. (sh. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG sowie die Anforderungen des Artenschutzrechtes gern. § 44 BNatSchG ordnungsgemäß und fachkundig abzuarbeiten.

- **Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Für den Satzungsbereich sind hier keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten, da im diesbezüglich zu beurteilenden Umfeld des Satzungsbereiches keine Anlagen oder Betriebe angesiedelt sind, die Unfälle nach § 50 BImSchG erwarten lassen könnten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.)

4 Inhalt der Satzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist im § 3 der Satzung umfassend geregelt. Entsprechend § 35 (6) BauGB ist zunächst geregelt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB durch diese Satzung unberührt bleibt.

Des Weiteren ist geregelt, welche Vorhaben im Sinne dieser Satzung zulässig sind.

- a) Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind Vorhaben, die Wohnzwecken dienen und die sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung – nach dem Maß der baulichen Nutzung - in den Siedlungsbereich einfügen.
- b) Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
Im Satzungsbereich sind ausschließlich Handwerks- und Gewerbebetriebe mit gewerblichen Tätigkeiten ohne Anfall von spezifischen Produktionsabwässern (also „Abwasser gewerblicher Herkunft“) zulässig.
Hinweis: D.h. hier konkret, dass in gewerblich genutzten Gebäuden lediglich Abwasser aus dem Sanitär-/ Toilettenbereich oder aus dem Sozialbereich („Mitarbeiterküche“) anfallen dürfen.)
- c) Werden Flurstücke (Grundstücke) oder Teile von Flurstücken (Grundstücken) im Geltungsbereich der Satzung zu neuen Grundstücken zusammengelegt oder in neue Flurstücke (Grundstücke) geteilt, so hat die Mindestgrundstücksgröße dieser neuen Flurstücke (Grundstücke) jeweils mindestens 650m² zu betragen. Je neuem Grundstück ist nur ein Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.
- d) Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Diese Regelungen greifen die in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen auf und gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben in den Siedlungskontext einfügen und keine übermäßigen baulichen Nutzungen im Satzungsbereich ermöglicht werden.

5 Hinweise

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Wagenfelder Straße (B 239), Speckendamm), welches entsprechend ausgebaut ist; hier ist ein Ausbau im Bereich der Außenbereichsflächen nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Ergänzungen sind ggf. in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikations- und Glasfasereinrichtungen des Satzungsgebietes ist bereits sichergestellt.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Der Satzungsbereich kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Bzgl. der ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers ist hier anzuführen, dass auf Grund des hier anstehenden Bodens und der Grundwasserstände eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vor Ort anzustreben ist.

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den vorsorgenden Boden- und Gewässerschutz (Oberflächengewässer und Grundwasser) ist zu beachten, dass innerhalb des Geltungsbereichs aktuell die Abwasserbeseitigung über dezentrale Kleinkläranlagen sichergestellt werden muss, weil bislang noch kein Anschluss des umgebenden Siedlungsbereichs an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgt ist.

Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist und auch nicht werden soll und daher auf den Grundstücken jeweils dezentrale Kleinkläranlagen betrieben werden müssen, ist es zwingend erforderlich, dass hier im Satzungsbereich ausschließlich (nur kleinere) Handwerks- und Gewerbebetriebe mit gewerbliche Tätigkeiten ohne Anfall von spezifischen Produktionsabwässern (also „Abwasser gewerblicher Herkunft“) als zulässig erklärt werden (konkret heißt dies, dass in gewerblich genutzten Gebäuden lediglich Abwasser aus dem Sanitär-/ Toilettenbereich oder aus dem Sozialbereich („Mitarbeiterküche“) anfallen darf!)

Diese ausdrückliche Beschränkung/ Vorgabe in der Außenbereichssatzung ist aus folgenden Gründen zwingend notwendig:

- Nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 96 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) ist grundsätzlich die Gemeinde verpflichtet, das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen.

Die abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde kann die Beseitigung häuslichen Abwassers durch Kleinkläranlagen per Satzung auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke übertragen. Laut der aktuell gültigen Abwassersatzung der SG Rehden ist für die im Geltungsbereich der Abwassersatzung Kellenberg gelegenen Grundstücke die dezentrale Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden häuslichen Schmutzwassers durch Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 bzw. DIN EN 12566 festgelegt.

Eine Übertragung der Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung auf den jeweiligen Grundstücks-eigentümer ist rechtlich jedoch nur bei häuslichem, nicht jedoch bei Anfall von gewerblichem Abwasser möglich!

- Außerdem kommt der Einsatz einer Kleinkläranlage für die Behandlung von gewerblichem Abwasser aufgrund der zu beachtenden allgemein anerkannten Regel der Technik, der DIN 4261, nicht in Betracht: „Diese Norm gilt für die mechanische Vorbehandlung des im Trennverfahren erfassten häuslichen Schmutzwassers in Kleinkläranlagen für bis zu 50 EW nach DIN EN 12566-1 und DIN EN 12566-4.“).

Die SG Rehden wäre also im Falle des Anfalls von gewerblichem Abwasser beseitigungspflichtig und müsste dieser Pflicht durch Anschluss des Grundstücks/ des Geltungsbereichs an die zentrale Schmutzwasserkanalisation oder durch Abfuhr gesammelten gewerblichen Abwassers nachkommen!

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Grundsätzlich gilt, dass das Nds. Denkmalschutzgesetz zu beachten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis) zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

Der im Norden angrenzende Wald wird in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Westen, Süden und Osten grenzt kein Wald an. Im Norden liegt zwischen dem Wald und dem Satzungsbereich die Straßenparzelle der Bundesstraße B 239, die hier eine Trennung zwischen Wald und dem Satzungsbereich bewirkt. Außerhalb des Satzungsverfahrens werden entsprechende Vereinbarungen bzgl. der Verkehrssicherungspflicht getroffen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (01/2026) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Zum vorbeugenden Brandschutz ist die Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG, zu gewährleisten. Diese beträgt nach dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Planungsgebiet 48 m³/h und muss für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die erforderlichen Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr angelegt werden.

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kellenberg“ erfolgt gemäß § 35 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wallenhorst, 09.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Dieser Erläuterungstext hat zusammen mit der Außenbereichssatzung Kellenberg dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Hemsloh, den _____