

**Beschlussvorlage
61/210/2022
vom 24.10.2022**

Az. 51 20 02
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	09.11.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	29.11.2022	nicht öffentlich beschließend
Rat der Stadt Vechta	12.12.2022	öffentlich beschließend

**Außenbereichssatzung „Holzhausen“, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Vechta beabsichtigt im Bereich der Ortschaft Holzhausen, der nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist und in dem sich bereits eine Wohnnutzung von einigem Gewicht entwickelt hat, durch eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- & Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Anlass und Ziel der Planung

Über die Satzung soll der Siedlungsansatz nördlich des Stoppelmarktgeländes zwischen der Bahnlinie Bremen/ Osnabrück und der Straße Holzhausen, räumlich gefasst, städtebaulich geordnet und nachverdichtet werden.

Ziel der Satzung ist es, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf unbebauten Grundstücken raumverträgliche Wohngebäude z.B. für Familienangehörige bzw. gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, ohne öffentliche Belange wie bspw. das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Zum Verfahren

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zu der Planung eingegangen bzw. vorgetragen worden.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

Nr. 1 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Hammerbrookstraße. 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 11.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Gegen die o. g. Außenbereichssatzung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	Die Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, wird zur Kenntnis genommen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter dem Kap. „Belange des Immissionsschutzes“ ergänzt.
Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.	

Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 22.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz GmbH wird bei Baumaßnahmen und weiteren Planungen rechtzeitig beteiligt.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	

<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p>	
<p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p>	
<p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	
<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir</p>	

<p>freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	
<p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	

<p>Nr. 3 Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 23.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n). Bitte berücksichtigen sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelteiche 2-4, 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom GmbH wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

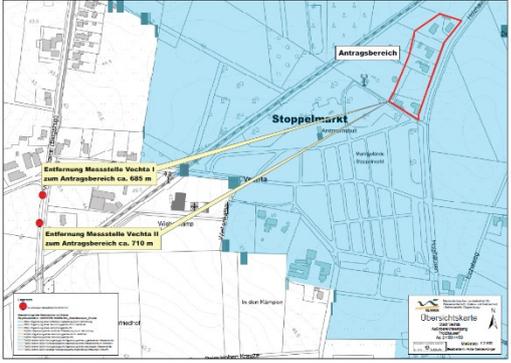
<p>Nr. 4 Eisenbahn-Bundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover mit Schreiben vom 29.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Ihr Schreiben ist am 10.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisen-</p>	<p>Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen.</p>

bahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	
Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Nr. 5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover mit Schreiben vom 10.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: <u>Hinweise</u> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/ oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort ge-	

<p>nannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	

<p>Nr. 6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Betriebsstelle Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 10.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Das Vorhaben liegt in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständi-</p>	<p>Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Auslegung ebenfalls beteiligt.</p>

gen unteren Wasserbehörde erfolgen.	
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	

Nr. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 26.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem zu großen Teilen bereits bebauten Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 07.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Satzungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	
<u>Umweltschützende Belange</u> Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen sowie über den Ausgleich/ Ersatz der durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf der Ebene der Baugeneh-	Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, sodass die naturschutzrechtliche

<p>mung. Erfahrungsgemäß ist eine Kompensation auf den künftigen Baugrundstücken meist nicht erzielbar. Aus diesem Grund wird empfohlen, mit Hilfe einer Eingriffsbilanzierung das entstehende Kompensationsdefizit überschlägig zu ermitteln, um erforderlich werdende Kompensationsflächen außerhalb des Satzungsbereiches bereitstellen und sichern zu können. Auf diese könnte bei der Baugenehmigung zurückgegriffen werden.</p>	<p>Eingriffsregelung anzuwenden ist. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bei der Außenbereichssatzung im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben nachzuweisen.</p> <p>Der Empfehlung, das Kompensationsdefizit für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung im Vorfeld überschlägig zu ermitteln, wird nicht nachgegangen, da nicht abschätzbar ist, welche Vorhaben geplant werden und wie diese sich genau gestalten. Die Eingriffsregelung kann konkreter für das eingereichte Bauvorhaben ermittelt werden und die Grundstücke weisen eine ausreichende Größe für die Kompensation auf.</p>
<p>Der Hinweis zum Artenschutz sollte wie folgt geändert werden: „Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Abrissarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermaus-vorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der</p>	<p>Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend in den Unterlagen der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ geändert.</p>

<p>Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.“</p>	
<p><u>Wasserwirtschaft</u> Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Wasserschutzgebiet. In der Begründung sollte darauf eingegangen werden, dass alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Unterlagen zur Außenbereichssatzung „Holzhausen“ (Satzung und Begründung) aufgenommen.</p>
<p><u>Planentwurf</u> In einer Außenbereichssatzung können gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben“ getroffen werden. Die Überschrift der § 2 und § 3 sollte entsprechend geändert werden. Die Formulierung „Maß der baulichen Nutzung“, wie sie in § 3 verwendet wird, stammt aus der BauNVO und sollte geändert werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: die Überschrift des § 2 „Zulässigkeit von Vorhaben“ der Satzung wird in: „Zulässige Vorhaben“ geändert. Die Überschrift des § 3 „Maß der baulichen Nutzung“ der Satzung wird durch „Obergrenzen der baulichen Nutzung“ ersetzt.</p>

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches und des §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellte Außenbereichssatzung „Holzhausen“ bestehend aus der Satzung sowie der Begründung als Satzung beschlossen.“

Anlagen

- Außenbereichssatzung Holzhausen_Begründung
- Außenbereichssatzung Holzhausen_Plan
- Außenbereichssatzung Holzhausen_Satzung