
KREISSTADT VECHTA

AUßENBEREICHSSATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB

„HOLZHAUSEN“

BEGRÜNDUNG



SEPTEMBER 2022
STADT VECHTA
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	9
4.4	Kampfmittel	9
4.5	Altablagerungen	9
5.0	INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.3	Verfahrensvermerke	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt, im Außenbereich der Ortschaft Holzhausen, der nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist und in dem sich eine Wohnnutzung von einigem Gewicht entwickelt hat, durch eine Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und 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.

Ziel der Satzung ist es, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den vorhandenen 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.

Über die Satzung soll der bisher entstandene Siedlungsansatz nördlich des Stoppelmarktgeländes räumlich gefasst, städtebaulich geordnet und zum Teil verdichtet werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich dabei an den in Teilbereichen bestehenden seitlichen bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenzen der im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen.

Über die Grenzen der Satzung hinaus sollen keine städtebaulichen Entwicklungen vorgenommen werden.

Um eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste, harmonische städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, erfolgt eine Definition der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Konkret wird über die Bestimmung einer Firsthöhe eine verbindliche Aussage zur Gebäudehöhe getroffen. Zur Anpassung der geplanten Strukturen an den örtlich vorherrschenden Bestand erfolgt zudem die Definition der zulässigen Dachformen. Die verkehrliche Anbindung des Satzungsgebietes erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Straße „Holzhausen“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Der Übersichtsplan zur Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB wurde unter Verwendung der aktuellen digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Vechta (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen(LGLN)) erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst einen Bereich nördlich des Stoppelmarktgeländes zwischen der Bahnlinie Bremen/ Osnabrück und der Straße „Holzhausen“ in der Ortschaft Holzhausen der Stadt Vechta. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Satzungsgebiet ist in Teilbereichen bebaut und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Das städtebauliche Umfeld des Satzungsgebietes ist entsprechend der Lage

in der Ortschaft Holzhausen durch weitere Wohnbaustrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude charakterisiert. Südlich befindet sich das Gelände des Stoppelmarktes.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017) und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2021 für den Landkreis Vechta (RROP 2021 für den Landkreis Vechta, Genehmigung öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis Vechta 35/2022 am 25.05.2022, wirksam mit der Bekanntmachung) sind zu beachten.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Der Stadt Vechta kommt als Mittelzentrum die Aufgabe zu, durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern (aus: RROP, Teil A; regionale Ziele der Raumordnung, Ziel 1.1/01). Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Grundsätzlich sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung verfolgte Ziel der städtebaulichen Beordnung eines vorhandenen Siedlungsansatzes sowie der Ermöglichung einer raumverträglichen Nachverdichtung entspricht diesen Zielsetzungen.

Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Vechta (2021) entsprechend, befindet sich das Satzungsgebiet nordöstlich des Stadtgebietes des Mittelzentrums Vechta. Das Satzungsgebiet ist als Bereich mit vorhandener Bebauung dargestellt. Nordwestlich verläuft eine Haupteisenbahnstrecke. Es handelt sich um planungsrechtlich unbeordnete Flächen. Die Inhalte der vorliegenden Planung stimmen mit den Inhalten der übergeordneten Planung überein.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta wird das Plangebiet der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar südlich an das Satzungsgebiet angrenzend, wird eine Fläche für Wald dargestellt. Östlich angrenzend wird die Straße „Holzhausen“ als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung der Außenbereichssatzung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist bereits teilweise bebaut und somit in entsprechenden Teilbereichen versiegelt. Die derzeit unbebauten Grundstücksflächen (Grünland und Gartenflächen) werden im Zuge der Planungen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Gem. § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB und müssen dementsprechend auch bei der Aufstellung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe erfolgt, wie bei allen Außenbereichsvorhaben, auf der nachfolgenden Planungsebene und wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgehandelt. Da mit einer Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurechte begründet werden, können die Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit verbundene Kompensationsbedarf nicht vorab auf der gemeindlichen Planungsebene abgeschätzt werden, sondern unterliegen im Einzelfall der (Ermessens-) Entscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde. Insofern ist erst auf dieser Ebene die Eingriffsregelung verbindlich zu regeln.

Unter den nachrichtlichen Hinweisen der Außenbereichssatzung wird somit folgende Regelung aufgenommen: „Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Daher sind bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG nachzuweisen.“

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu ermitteln und darzustellen sind.

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.

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 Fledermausvorkommen 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 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.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Holzhausen der Stadt Vechta. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen auf den vorhandenen unbebauten Bereichen raumverträgliche Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Außenbereich planungsrechtlich ermöglicht werden.

Verkehrslärm/ Bahnstrecke Bremen – Osnabrück

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.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass sich der Schutzanspruch der im Plangebiet der Außenbereichssatzung gelegenen Nutzungen gegenüber Lärmimmissionen nicht verändert. Im Plangebiet der Außenbereichssatzung gelten weiterhin die Orientierungswerte eines Misch- bzw. Dorfgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Innerhalb des Plangebiets sind Geräuschimmissionen durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke Bremen/ Osnabrück zu erwarten. Aus diesem Grund ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die o.g. Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

DIN-Normen, auf die die Außenbereichssatzung Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gewerbelärm

Da sich keine Gewerbebetriebe im Plangebiet oder durch einen Bebauungsplan abgesicherte gewerbliche Bauflächen im relevanten Nahbereich befinden, sind keine Immissionen zu erwarten.

Es sollen im Gebiet der Außenbereichssatzung kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe soweit zulässig sein, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Die Entscheidung hierüber erfolgt auf der nächsten Planungsebene und wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgehandelt.

Volksfest Stoppelmarkt

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Gelände des Stoppelmarktes. Hier findet alljährlich an 6 Tagen die Traditionsveranstaltung „Stoppelmarkt“ sowie weitere Open-Air-Veranstaltungen statt.

Da diese Veranstaltungen in ihrer Gesamtheit nur an wenigen Tagen innerhalb eines Jahres stattfinden, können diese als seltene Ereignisse im Sinne der TA-Lärm gemäß 7.2 eingestuft werden.

Die sich hieraus ergebenden und an einer beschränkten Anzahl an Tagen im Jahr zu erwartenden erhöhten Immissionswerte, können als verträglich angesehen werden.

Freizeitlärm

Im Plangebiet oder im relevanten Nahbereich befinden sich keine Sportanlagen.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

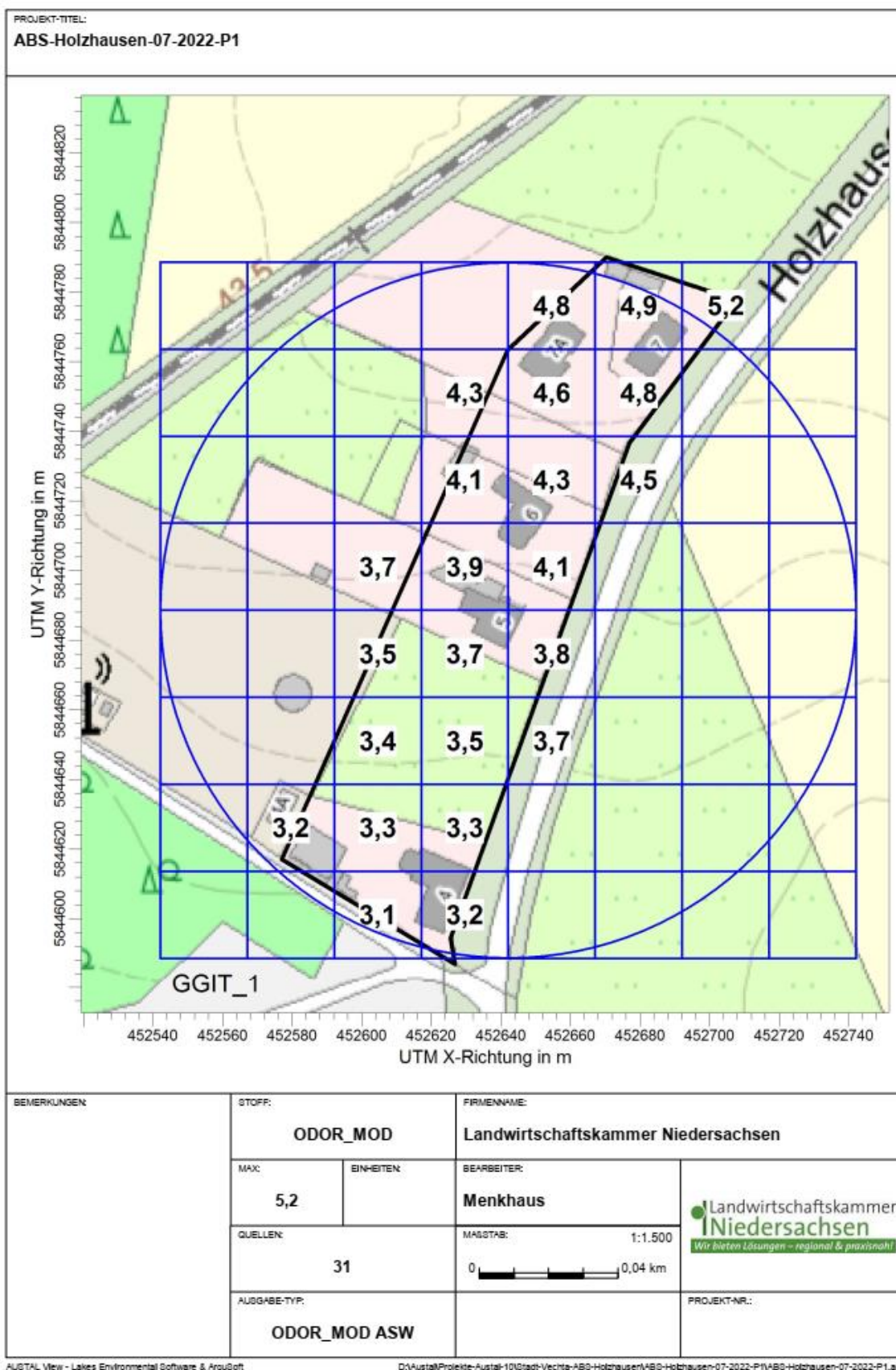
Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Betriebe führen, da Wohnnutzungen ein Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen zusteht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsanlagen oder sonstige geruchemittierende Betriebe. Es wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Immissionsberechnung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die nach der GIRL definierten Grenzwerte für Wohnen eingehalten werden. Die aktuelle Berechnung der Geruchssituation ergibt, dass für das Plangebiet die Geruchsstundenhäufigkeit bei 3,1 bis 5,2 % der Jahresstunden liegt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner kann damit ausgeschlossen werden. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung hat auch für die ansässigen Betriebe im relevanten Nahbereich keine negativen Auswirkungen. Es ergeben sich keine Aus-

wirkungen auf den bereits vorherrschenden Gebietscharakter (vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich an der Straße Holzhausen). Mit der Schließung von Baulücken wird lediglich eine Erweiterung der Wohnbebauung vorbereitet, so dass eine Verträglichkeit zwischen der geplanten Bebauung und der Hofstellen gewährleistet und nennenswerte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Landwirtschaft wird somit gewährleistet.



Immissionssituation „Geruch“ (unmaßstäbliche Darstellung),

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Juli 2022

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Planung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 – 205766 – 15 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.“

4.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

4.5 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG

5.1 Obergrenzen der baulichen Nutzung

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen (durch unmaßstäbliche Bebauungsvorhaben) in diesem ländlichen Bereich entgegenzuwirken, werden Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an den Dimensionen der bereits vorhandenen baulichen Strukturen orientieren. Demzufolge wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Beschränkung der maximalen Firsthöhe (FH) von 9,50 m geregelt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße „Holzhausen“. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches.

Es wird eine Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gilt als Maß zwischen der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße „Holzhausen“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der Erschließungsstraße „Holzhausen“ müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

Zudem wird zur Sicherung des Ortsbildes bzw. zur baugestalterischen Definition der zulässigen Dachformen festgesetzt, dass in Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu errichten sind.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ HINWEISE

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die östlich des Satzungsgebietes verlaufende Straße „Holzhausen“, die in südliche Richtung an den Lattweg und in nördliche Richtung an die Bergstruper Straße anknüpft.

Pro Grundstück sind entlang der Straße „Holzhausen“ Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Für die Grundstückszufahrt ist eine Breite von max. 4,0 m von der Erschließungsstraße zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 – 2,0 m zulässig. Vorhandene Zufahrten bleiben davon unberührt.

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Vechta.

Oberflächenentwässerung

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, muss das von den Dach-, Stell- und Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden mit dem Wasser- und Bodenverband (Hase – Wasseracht, Cloppenburg) und dem Landkreis Vechta als Unterer Wasserbehörde abgestimmt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Wasserwerk der Stadt Vechta.

Abfallbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung des Landkreises Vechta vom 01.01.1993.

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Wasserschutzgebiet. Alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Außenbereichssatzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Stadtordnung),
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

7.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss/ Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ gem. § 35 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ gem. § 35 (6) BauGB beschlossen.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 18.08.2022 bis 30.09.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 10.08.2022 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 10.08.2022 nach § 13 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

7.3 Verfahrensvermerke

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ gem. § 35 (6) BauGB erfolgte vom Fachdienst Stadt – und Landschaftsplanung der Stadt Vechta.

Stadt Vechta, November 2022
Der Bürgermeister

i.A.
Humpsch

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Vechta vom 12.12.2022.

Vechta, den 13.12.2022

Der Bürgermeister

Kristian Kater