

AUßENBEREICHSSATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB

„HOLTRUP“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 35 (6) Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Vechta in seiner Sitzung am 09.10.2023 diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Vechta,

.....
Der Bürgermeister

SATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB (AUSSENBEREICHSSATZUNG)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst Flächen östlich der Straße „Nordkämpe“ und südlich der Straße „Holtruper Straße“ der Ortschaft Holtrup in der Stadt Vechta gem. anliegender Beikarte. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

Konkret umfasst das Satzungsgebiet die folgenden Flurstücke: 8/2 tlw., 8/3 tlw., 9/1 tlw., 10/2, 10/3 tlw., 13/5 tlw., 13/6 tlw., 13/7, 13/8 tlw., der Flur 6, der Gemarkung Langförden.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, 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.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

In dem als überbaubare Fläche gekennzeichneten Bereich gelten folgende Bestimmungen:

- a) Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Anlagen für kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Fläche **BF1** zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- b) Unter der Bedingung einer positiven Geruchsimmisionsentwicklung sind auch innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Fläche **BF2** Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Anlagen für kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Hierfür ist der Immissionsrichtwert IW von 0,25 dauerhaft zu unterschreiten. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- c) Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- d) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der Oberkante Fahrbahn der Straße „Nordkämpe“, wird auf 10,00 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches. Die Bezugspunkte der Erschließungsstraße "Nordkämpe" müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.
- e) Die Traufhöhe bemessen ab der Oberkante Fahrbahn der Straße „Nordkämpe“, wird auf 6,50 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand. Ausgenommen davon sind die Traufen von untergeordneten Bauteilen wie Gauben, Zwerch- oder Eingangsgiebeln etc.. Die Bezugspunkte der Erschließungsstraße "Nordkämpe" müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in der Oldenburger Volkszeitung in Kraft. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am

Vechta,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB „Holtrup - Nordkämpe“ erfolgte von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Nachrichtliche Hinweise

1. Eingriffsregelung

Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Daher sind bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG nachzuweisen. Auf Kapitel 4.4 der Begründung zur Satzung wird verwiesen. *(siehe Kapitel 4.4 der Begründung)*

2. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und darzustellen.

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. *(siehe Kapitel 4.4 der Begründung)*

3. Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. *(siehe Kapitel 4.7 der Begründung)*

4. Bodenfunde

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 – Tel 04441 / 886-6304) 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. *(siehe Kapitel 4.8 der Begründung)*

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen. *(siehe Kapitel 4.2 der Begründung)*

6. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. *(siehe Kapitel 4.2 der Begründung)*

7. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. *(siehe Kapitel 4.7 der Begründung)*

8. Geruchsimmissionen

Das Satzungsgebiet ist durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Die Bebaubarkeit wird im Zulassungsverfahren geprüft. *(siehe Kapitel 4.2 und 4.6 der Begründung)*

9. Waldfläche

Im Falle einer Überplanung von Waldflächen ist gemäß § 8 NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) in Abstimmung mit der Forstbehörde ein entsprechender Waldersatz zu leisten. *(siehe Kapitel 4.5 der Begründung)*