

Stadt Visselhövede
Landkreis Rotenburg (Wümme)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
„Auf dem Wiehern - Süd“
Ortschaft Wittorf

Änderung der örtlichen Bauvorschriften
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzung
Begründung

Planfassung für den Satzungsbeschluss

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
„Auf dem Wiehern – Süd“
Ortschaft Wittorf**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Visselhövede die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ in der Ortschaft Wittorf, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Visselhövede, den

.....
Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Änderung der örtlichen Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ der Stadt Visselhövede. Er ist in der nachstehenden Übersichtskarte, die Bestandteil der Satzung ist, eindeutig gekennzeichnet.

2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift

Ziff. 1 „Dächer“ der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert:

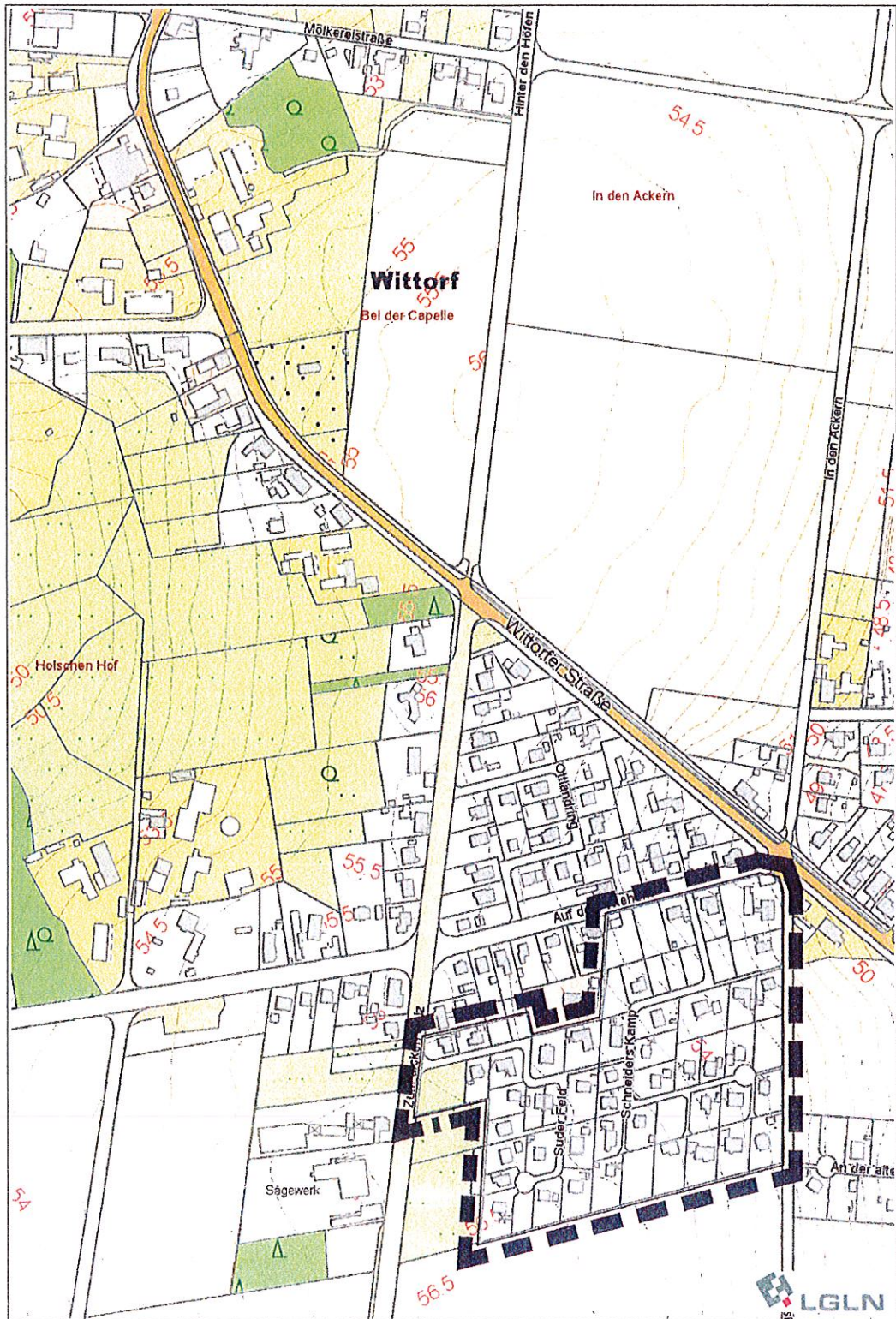
Im Plangebiet sind – mit Ausnahme bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und bei Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie bei Wintergärten – nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° zulässig.

3. Inkrafttreten

Die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie Ziff. 2 der baugestalterischen Bestimmungen bleiben unberührt von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

Übersichtskarte M 1 : 5.000



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2017
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Rotenburg
 bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Manfred Seitz, Visselhövede

Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern - Süd“ Ortschaft Wittorf

Änderung der örtlichen Bauvorschriften
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	Seite 2
2	Rahmenbedingungen und Geltungsbereich	2
3	Zielsetzung der Satzungsänderung	3
4	Auswirkungen der Satzungsänderung	4
5	Verfahren und Abwägung	4
	Verfahrensvermerke	5

Planverfasser im Auftrag der Stadt Visselhövede:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

1 Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ in der Ortschaft Wittorf gefasst. Das Planverfahren erfolgt nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Seite 46).

Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung sind damit nicht berührt. Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift kann mithin im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

Örtliche Ausgangssituation

Die Ortschaft Wittorf liegt ca. 5 km nordwestlich der Kernstadt Visselhövede und ist über die Bundesstraße B 440 erschlossen. Die Entfernung zur Kreisstadt Rotenburg (Wümme) beträgt ca. 15 km. In Wittorf leben rund 1.000 Menschen. Der Ortskern von Wittorf ist noch landwirtschaftlich geprägt, hier gibt es auch einige Handwerks- und Versorgungsbetriebe sowie einen kommunalen Kindergarten.

Räumlicher Geltungsbereich

Das knapp 6 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und wird begrenzt von der Straße 'Auf dem Wiehern' im Norden, der Straße 'Zum dicken Holz' im Westen und von dem Forstweg im Osten. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ wurde hier ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen und entwickelt. Die Grundstücke sind mittlerweile überwiegend bebaut.

Der in der Flur 3 der Gemarkung Wittorf gelegene Planbereich ist in der Übersichtskarte, die Bestandteil der Änderungssatzung ist, eindeutig dargestellt.

Planungsvorgaben

Der aktuelle Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Rotenburg (RROP 2015) weist dem Hauptort Visselhövede die Funktion des Grundzentrums zu. Funktionszuweisungen und planungsrelevante Darstellungen für die Ortschaft Wittorf und das Plangebiet liegen nicht vor. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die Kreisstadt Rotenburg/Wümme.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Visselhövede trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der **Bebauungsplan** Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ der Stadt Visselhövede (Satzungsbeschluss vom 29.06.1995), dessen räumlicher Geltungsbereich dem der vorliegenden Satzung entspricht, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für Baugebiete sowie für Verkehrs- und Grünflächen. Namentlich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für Einzelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Neben diesen städtebaurechtlichen Festsetzungen wurden auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baugestalterischen Bestimmungen beziehen sich auf die Dachform (hier: Neigung von mindestens 30°) und auf Sockelhöhen (hier: 0,5 m über Fahrhahnoberkante).

3 Zielsetzung der Satzungsänderung

Die Siedlungsstruktur in der Ortschaft Wittorf ist dadurch geprägt, dass sich der historischen Dorfkern mit landwirtschaftlicher Prägung im Norden und die neueren Siedlungsteile räumlich davon abgesetzt im Süden befinden. Das hier in Rede stehende Baugebiet „Auf dem Wiehern – Süd“ besteht aus Einzelhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken, wobei es zahlreiche Bautypen unterschiedlicher Gestaltung gibt. Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für das ländliche Ortsbild. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ waren seinerzeit allein eine Sockelhöhe von 0,5 m und eine Minstdachneigung von 30° als gestalterische Kriterien aufgenommen worden.

Zwischenzeitlich haben sich die Wohnbedürfnisse und Nutzungsanforderungen weiter entwickelt. Insbesondere aufgrund der Veränderungen im Zuge des sogenannten demografischen Wandels steht für viele Grundstückseigentümer das Bemühen im Vordergrund, ebenerdige, barrierefreie Wohnformen für das Leben im Alter oder mit Mobilitätseinschränkungen zu schaffen. Deswegen ist der seinerzeit mögliche und für viele Bauherren erwünschte Dachausbau nicht mehr erforderlich. Vielmehr erschwert bzw. verteuert diese Maßnahme den Eigenheimbau. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Visselhövede an, die baugestalterischen Vorschriften im dem ländlichen Wohngebiet zu lockern und so bedarfsgerechte und kostengünstige Neubebauungen bzw. flexible Umbaumöglichkeiten zu eröffnen. In diesem Sinne wird die Mindestneigung von Dächern auf Hauptgebäuden im Plangebiet von 30° auf 15° reduziert. Wie im Ursprungsplan gilt diese Regelung nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Wintergärten.

4 Auswirkungen der Satzungsänderung

Bodenrechtliche Folgen sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht zu erwarten, da sich diese ausschließlich auf baugestalterische Aspekte beziehen. Alle übrigen Belange des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Wiehern – Süd“ wie Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich sind im vorliegenden Verfahren nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der geplanten Reduzierung der Mindestdachneigung nicht zu erwarten, da das Gebiet im Bestand bereits unterschiedliche Dachformen aufweist (z.B. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) und da mit Pflanzstreifen am Siedlungsrand für eine landschaftsge- rechte Einbindung des Gebietes Sorge getragen ist. Mit negativen Auswirkungen auf öf- fentliche Belange ist mithin nicht zu rechnen.

Auch im Hinblick auf private oder nachbarschützende Belange kommt es nicht zu relevan- ten Auswirkungen. Die Änderung der baugestalterischen Bestimmungen beinhaltet aus- schließlich eine Reduzierung der festgesetzten Mindestneigung der Dächer von Hauptge- bäuden. Eine Benachteiligung der Alteigentümer und -bauherren, die sich in der Vergan- genheit an die alten Bauvorschriften in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ge- halten haben, liegt im rechtlichen Sinne nicht vor. Vielmehr profitieren auch sie künftig bei An- oder Umbauten von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

5 Verfahren und Abwägung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Da die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes be- rührt, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da- nach kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Angaben zur Durchführung der gemäß Baugesetzbuch erforderlichen Verfahren zur öffentli- chen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abwägung der eingehenden Stellungnahmen werden nach dem Stand des Verfahrens eingefügt.

