



**Begründung zur
Außenbereichssatzung „Hainhorster Weg“**

Stadt Visselhövede

OT Wittorf

- Entwurf - (Stand: 25.11.2021)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
6.	PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG	8
7.	INHALT UND ZIELE DER SATZUNG.....	10
7.1	Planungsziele	10
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
8.2	Wasserwirtschaft	13
8.3	Freizeit und Erholung	13
8.4	Wirtschaft.....	13
8.5	Landwirtschaft / Immissionsschutz	13
8.6	Ver- und Entsorgung	14
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	14
10.	HINWEISE	14

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am 03.06.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hainhorster Weg (OT Wittorf)“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Rotenburg (Wümme) zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 4,7 ha große Satzungsgebiet befindet sich nordwestlich der Stadt Visselhövede im Ortsteil Wittorf. Der Satzungsgebiet verläuft entlang des Hainhorster Wegs sowie ein Teilbereich entlang der Straße Surend.

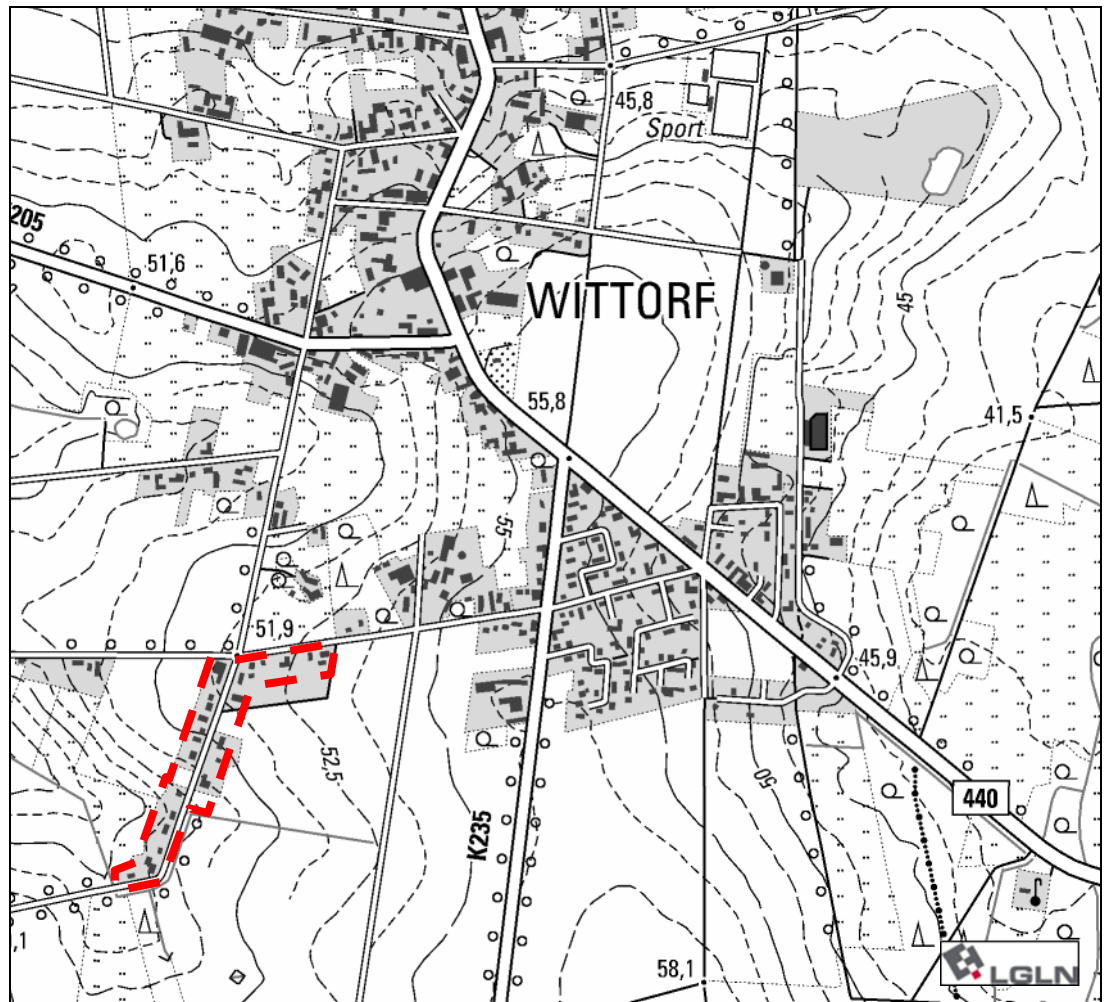


Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsgebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gleichwohl im vorliegenden Fall keine Bauleitplanung aufgestellt wird und insofern § 1 Abs. 4 BauGB nicht anzuwenden ist, werden die betreffenden Ziele der Raumordnung im Folgenden dennoch wiedergegeben. Sie werden bei zukünftigen Bauvorhaben im jeweiligen Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde überprüft.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Visselehövede und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 03 *Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*

1.1. 07 *Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten werden [...].*

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*
- *die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
- *die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,*
- *die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,*
- *die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie*
- *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.2. 01 *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

2.2. 05 *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes sind für das Plangebiet selbst keine Darstellungen verzeichnet.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung soll zum einen ein langjährig gewachsener Siedlungsteil im Außenbereich der Ortschaft Wittorf baurechtlich überplant und behutsam erweitert werden. Somit kann die vorliegende Satzung den ländlichen Raum als attraktiven

Lebensraum stärken, in dem die gewachsene Siedlungsstruktur erhalten und in angemessener Weise weiterentwickelt werden kann.

Durch die Zugehörigkeit des Satzungsgebietes zum Ortsteil Wittorf ist eine Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs, wie Gastronomie und einer Bäckerei sowie der Betreuungs- und Freizeitinfrastruktur (Kindertagesstätten, Sportvereine etc.) gewährleistet. Im Nordosten des Satzungsgebietes befindet sich eine Bushaltestelle, welche das Plangebiet an die Grundschule in Jeddigen, die Oberschule in Visselhövede und das Berufsschulzentrum in Rotenburg (Wümme) anbindet. Die Entwicklung des Ortsteils Wittorf kann somit auch bei einer Erweiterung der Siedlungsstrukturen (Neubau oder Bestandsanpassung) innerhalb des Satzungsgebietes erfolgen, da auch die Bevölkerung des Plangebietes die Angebote und Infrastrukturen in Wittorf bzw. im Grundzentrum Visselhövede in Anspruch nehmen wird.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Landesraumordnung entspricht.

Regionales Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum und der Ortsteil Wittorf sowie das Plangebiet selbst größtenteils als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials* dargestellt.

Dem RROP des Landkreis Rotenburg aus dem Jahr 2020 kann entnommen werden, dass die ländlich strukturierten Räume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln sind. Dabei sind neben den sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen ebenfalls die ökologischen Funktionen des Raumes zu bedenken. Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung der ländlichen Räume ist dabei auch auf die demografischen Entwicklungen zu legen (RROP 2020 1.1 03). Charakteristische und gewachsene Siedlungsstrukturen sollen erhalten und entsprechend der heutigen Erkenntnisse und Anforderungen weiterentwickelt werden (RROP 2020 2.1 01).

Die vorliegende Planung steht den o. g. Zielen nicht entgegen. Bezogen auf die gewachsene Siedlungsstruktur im Satzungsgebiet ist hervorzuheben, dass diese mangels (historisch bedingt entfallener) landwirtschaftlicher Privilegierung ohne das Instrument Außenbereichssatzung auf Dauer nicht zu erhalten wäre. Die vorliegende Satzung sichert insofern zum einen die bestehende Siedlungsstruktur ab und ermöglicht überdies eine moderate Erweiterung der vorhandenen Wohnstrukturen innerhalb des Satzungsgebietes. Hierbei erfolgt kein Zugriff auf Flächen außerhalb der bestehenden Struktur bzw. es wird in diesem Sinne keine Erweiterung der bestehenden Siedlung „nach außen“ unterstützt. So kann der ländliche Raum im Rahmen der vorliegenden Satzung unter Beachtung der verschiedenen Belange (Sozial, Wirtschaft, Demografie) weiterentwickelt werden.

Ferner soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentrieren. Dabei sollen insbesondere die Einzugsbereiche des schienengebundenen Personennahverkehrs Berücksichtigung finden. In den übrigen Siedlungsgebieten soll sich die Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und dem örtlichen Bedarf ausrichten (RROP 2.1 02).

Das Plangebiet liegt zwar nicht unmittelbar an einem ÖPNV-Zugangspunkt (s.o.), jedoch wird durch die Satzung auch primär der Siedlungsbestand gesichert und lediglich moderate Nachverdichtungen im Rahmen des Bestands ermöglicht.

Zu den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft führt das RROP als Grundsatz der Raumordnung Folgendes aus:

„In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass

diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (3.2.1 02)

Die Freiflächen des Satzungsbereiches werden als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenziales dargestellt (3.1.2 02).

Die Darstellung des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* beschränkt sich im Satzungsbereich lediglich auf die noch vorhandenen straßennahen Freiflächen, die gegenwärtig bereits im Sinne von „Baulücken“ eine bauliche Prägung aufweisen sowie dem landwirtschaftlichen Betrieb am nördlichen Rand. Bei der Bebauung dieser Freiflächen findet keine kleinteilige Zerschneidung der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen statt, sondern die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen weiterhin dieser Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung. Es geht lediglich ein verschwindend geringer Teil des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* durch dieses Planvorhaben verloren, welche bereits isoliert zwischen der heute bereits bestehenden durch Wohnbebauung überprägten Flächen verloren ist. Das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* wird in seiner Funktion somit nicht wesentlich beeinträchtigt.



Ferner ist ein Rad-Wanderweg im Plangebiet laut der zeichnerischen Darstellung des RROP über den Hainhorster Weg zu identifizieren, welcher durch die vorhandene Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude, der behutsamen Weiterentwicklung zu Wohnzwecken sowie der Möglichkeit der moderaten Erweiterung der im Satzungsbereich bestehenden, nicht störenden gewerblichen Betriebe (Rollerreparaturwerkstatt und kleiner Landwirtschaftsbetrieb) dienen, wodurch die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Abb. 2: Räumliche Lage des Satzungsbereiches in zeichnerischer Darstellung des RROP (Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede sind Teile des Plangebiets sowie die umgebenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Überdies ist die Bebauung westlich des Hainhorster Weges bereits als *Wohnbauflächen* mit einer *Geschoßflächenzahl* von 0,3 abgebildet. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes schließt auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine *Fläche für Forstwirtschaft* an das Plangebiet an. Der Hainhorster Weg sowie die Straße Surend sind als Verkehrsflächen dargestellt.

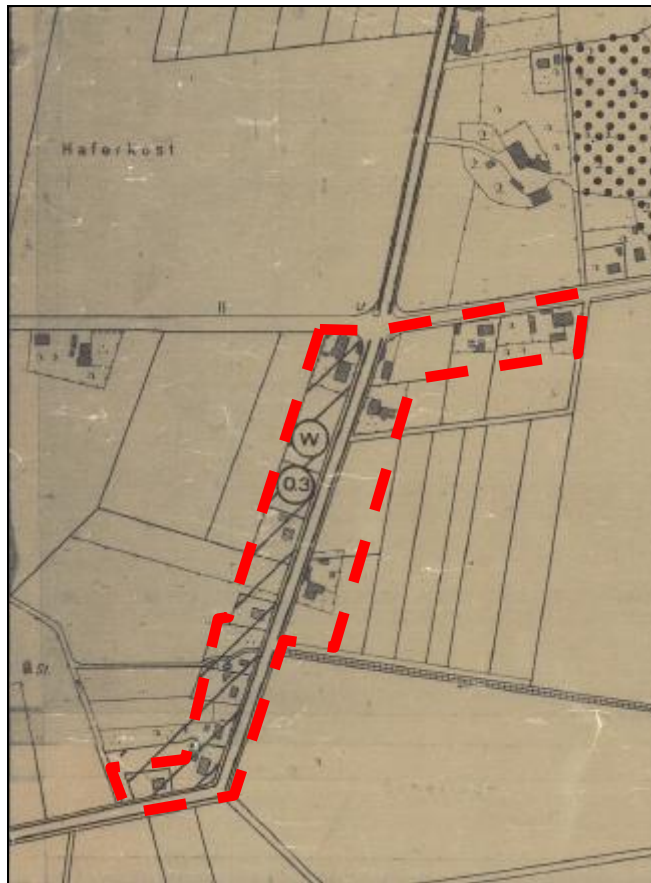


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan südwestlich der Stadt Visselhövede (Satzungsbereich rot gestrichelt dargestellt)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Satzungsbereich befindet sich ca. 800 m Luftlinie westlich entfernt der geschlossenen Siedlungsstrukturen Wittorfs. Das Dorfgemeinschaftshaus, als Mittelpunkt des Ortsteils, liegt etwa 1,3 km nordöstlich des Satzungsbereiches. Zentral durchläuft den Geltungsbereich der Hainhorster Weg. Entlang der nördlichen Satzungsbereichsgrenze verläuft die Straße Haferkost, welche sich durch die Kreuzung mit dem Hainhorster Weg als Straße Surend fortführt.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt, welche zum Hainhorster Weg hin ausgerichtet ist. Im nördlichen Bereich ergeben sich zwischen den einzelnen Gebäuden derzeit teilweise größere Baulücken. Im südlichen Bereich ist dies nur einseitig der Fall. Der Satzungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) sowie im Norden von Straßen.

Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist als heterogen zu bewerten, da die Gebäude traditionell sowie neuzeitlich geprägt sind, was sich in Bauform und -materialien widerspiegelt. Die Nebengebäude fallen - da sie keiner landwirtschaftlichen Nutzung zukommen - eher klein aus. Im nördlichen Teil der Bebauung befinden sich kleinere gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Betriebe, die dementsprechend größere Grundstücke und traditionell geprägte Gebäude vorweisen.

Etwa 600 m nordöstlich des Satzungsbereiches befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb nebst Stallgebäuden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich ehemalige Hofstellen.

Im südlichen Satzungsbereich entlang des Hainhorster Wegs stockt straßenbegleitendes Gehölz. Dieses setzt sich vereinzelt im nördlichen Teil des Hainhorster Weges und an den Straßen Haferkost und Surend fort. Auf dem Grundstück an der südlichen Grenze des Plangebietes befinden sich im Privatgarten kleinere Gehölze. Insgesamt sind auf nahezu jedem Grundstück vereinzelt und lose Strauch- und Gehölzstrukturen zu erkennen.

Für die benannten größeren Freiflächen im zentralen bzw. nördlichen Bereich des Plangebietes bietet es sich an, die historisch gewachsene straßenorientierte Siedungsstruktur durch Auffüllen der Lücken zu ergänzen.

6. PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind die Flächen des Satzungsbereiches entlang des Hainhorster Weges sowie teilweise der Straße Surend dem Außenbereich zuzurechnen, so dass Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies führt, auch wenn die Erschließung gesichert ist, in der Regel dazu, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie für den Ausbau / Ersatz eines Nebengebäudes nicht erteilt werden können.

Die Stadt Visselhövede beabsichtigt nun entlang des Hainhorster Weges bzw. der Straße Surend eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Exkurs: Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen

Entsprechend den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die „Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben [...] nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Es gilt nun zu prüfen, ob die gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen für das in Rede stehende Gebiet erfüllt sind.

„Bebaute Bereiche im Außenbereich“

Der bebaute Bereich entlang des Hainhorster Weges sowie der Straße Surend, auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich deutlich von seiner Umgebung, welche durch landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiver Ackerbau) geprägt ist. Aufgrund der landwirtschaftlichen Entstehungsgeschichte der Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches, welche die Siedlungsstruktur prägt, liegen zwischen den einzelnen Gebäuden teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen, andere Bereiche stellen sich als gewachsene Straßenrandbebauung dar. Ein gewisser Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden ist damit historisch bedingt, einen Bezug zueinander haben die Wohngebäude durch die Lage am Hainhorster Weg bzw. der Straße Surend. Die Gebäude innerhalb des Satzungsbereiches werden alle direkt über eine der beiden Straßen erschlossen, wodurch sich ein zusammenhängendes, einheitliches Bild des Satzungsbereiches als klassische Straßenagglomeration ergibt.

Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft befindet sich innerhalb des geplanten Satzungsbereiches lediglich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb.

Allerdings befindet sich in etwa 600m Entfernung nordöstlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchvieh und dementsprechenden Stallgebäuden.

Innerhalb des Plangebietes werden alle Grundstücke hauptsächlich wohnbaulich genutzt. Damit kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit z. T. wesentlichen Einschränkungen erfüllen. Zudem sind Überprägungen durch neuzeitliche Siedlungsansätze

(Einfamilienhäuser, kleinere Baugrundstücke, insbesondere auf der westlichen Seite des Hainhorster Weges) deutlich erkennbar, die auf eine Tendenz zur Nachverdichtung hinweisen.

Exkurs zur Beurteilung des Siedlungszusammenhanges in Bezug auf die Aufstellung von Außenbereichssatzungen:

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt zu der angesprochenen Thematik aus:

„Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nur für einen bebauten Bereich erlassen werden, der eine solche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert“ (OVG Nordrhein-Westfalen Urt. v. 18.11.2004, Az.: 7A4415/03).

„Es liegt gerade im Sinne des Gesetzes begründet, den Grundsatz größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - in den geordneten Bahnen einer Außenbereichssatzung - nur in den Bereichen nicht mehr durchgreifen zu lassen, deren Bebauung die Einhaltung dieses Grundsatzes bereits in relevantem Maße berührt, d.h. unmöglich gemacht hat (vgl. Degenhart, DVBl. 1993, 177). (...) Die Außenbereichssatzung darf mithin nur soweit reichen, wie diese Bebauung - noch - einen Bebauungszusammenhang herstellt. Es dürfte wohl zutreffen, dass dieser "Bebauungszusammenhang" hier etwas weiter reichen kann, als dies zur Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erforderlich ist (vgl. dazu zuletzt BVerwG, Beschl. v. 10.07.2000- 4B39.00-) (...). Diese systematische Überlegung lässt nur den Schluss zu, § 35 Abs. 6 BauGB erfasse grundsätzlich auch eine solche Wohnbebauung, welche noch nicht einmal eine Splittersiedlung, sondern nur einen Siedlungssplitter darstelle. (...) Anders als Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB haben Außenbereichssatzungen daher nicht Gebilde zur Voraussetzung, welche "das Zeug zu Ortsteilen" haben; sie können vielmehr weit dahinter zurückbleiben. Diese Auslegung wird durch die Gesetzesbegründung zum BauGB-MaßnG bestätigt. Darin wird ausgeführt, die Außenbereichssatzung solle u.a. die bauliche Entwicklung von Weilern und (!) Siedlungssplittern befördern helfen. Daraus wird deutlich, dass nicht nur Splittersiedlungen, sondern schon solche städtebaulichen Gebilde, welche noch nicht einmal Splittersiedlungen darstellen mit den Mitteln des § 35 Abs. 6 BauGB - u.a. zur besseren Ausnutzung einer bereits vorhandenen Infrastruktur - sich sollen fortentwickeln dürfen. Dies wird im Übrigen auch durch den wiederkehrenden Gebrauch des Wortes Weiler verdeutlicht. Dies sind unter der Schwelle einer Splittersiedlung angesiedelte Ansammlungen von Gebäuden, welche nicht (notwendig) mehr als drei bis vier Gebäude umfassen müssen und trotz der zwischen ihnen liegenden Entfernung noch einen gewissen Bezug untereinander haben“ (OVG Niedersachsen, Urt. v. 27.07.2000, Az.: 1L4472/99).

Gemäß dem vorgenannten Urteil kann der Bebauungszusammenhang bejaht werden, wenn die vorhandenen Gebäude einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs baulich in Anspruch nehmen und durch eine Straße bzw. die Straßenführung in einer Weise miteinander verbunden sind, welche den erforderlichen Zusammenhang zueinander begründet und noch weiteren Wohnbauvorhaben zur ausreichenden Erschließung dienen kann. Diese Voraussetzungen sind im Ortsteil Wittorf für das Gebiet der vorliegenden Außenbereichssatzung als erfüllt anzusehen.

„Wohnbebauung von einigem Gewicht“

Innerhalb des geplanten Satzungsbereiches befinden sich 22 Hauptgebäude, die bereits heute ausschließlich wohnbaulich genutzt werden. Die entlang des Hainhorster Weges gelegenen Freiflächen befinden sich zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung bzw. sind als klar abgrenzbare private Gartenbereiche der bestehenden Bebauung zugeordnet, so dass hier eine wohnbauliche Prägung der Flächen besteht. Für diese Freiflächen soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass weitere Wohnhäuser entstehen können.

Im Nordwesten des Satzungsbereiches ist eine ehemalige Hofstelle vorhanden. Da diese allerdings nur geringe landwirtschaftliche Aktivitäten aufzeigt und ebenso wohnbaulicher Nut-

zung zur Verfügung steht, geht von diesem Betrieb keine Überprägung der Wohnstrukturen aus.

Gleiches gilt für den gewerblichen Betrieb im Nordosten des Geltungsbereiches, welcher die Scheunen einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung beansprucht. Daraus ergibt sich keine Prägung des Satzungsbereiches zulasten der Wohnbebauung entlang des Hainhorster Weges und der Straße Surend, welche demgegenüber ein deutliches Übergewicht einnimmt.

Es ist somit eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden.

„Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“

Der Gesetzgeber hat als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung bestimmt, dass der Satzungsbereich „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sein darf, da der Außenbereich als Produktionsraum für die Landwirtschaft erhalten und geschützt werden soll. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, beurteilt sich nicht allein nach der Anzahl der Betriebe im Verhältnis zur Wohnbebauung, ihres Flächenumfanges oder der Gebäudegröße, sondern ob die Landwirtschaft, z. B. wegen der von ihr ausgehenden Emissionen und des geringen Gewichts der vorhandenen Wohnbebauung, immer noch prägend für die Landschaftsstruktur ist.

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlich aktiven Betriebe, jedoch schließt direkt im Nordwesten eine landwirtschaftliche Hofstelle auf gegenüberliegender Seite der Straße Surend an das Plangebiet an.

Das gesamte Plangebiet unterliegt hauptsächlich der wohnbaulichen Nutzung. Kleinere Auslaufflächen für Tiere, wie beispielsweise im nordöstlichen Teil des Plangebietes stehen ausschließlich einer privaten Tierhaltung zur Verfügung.

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der Außenbereich im Plangebiet seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit z. T. wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Es liegt zwar in Teilen eine gewisse landwirtschaftliche Prägung durch ehemalige Hofstellen und benachbarte Betriebe vor, eine landwirtschaftliche Überprägung des gesamten Satzungsbereiches kann aber nicht erkannt werden.

Damit ist für den Bereich der Außenbereichssatzung „Hainhorster Weg“ das Merkmal erfüllt, dass das Plangebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Die Kriterien „bebaute Bereiche im Außenbereich“, das Vorkommen von „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ und „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sind somit als erfüllt anzusehen.

Zudem sind neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu erfüllen:

Es dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Ansatzpunkte für die Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten bestehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Andere öffentliche Belange als die oben genannten, wie z. B. solche des Immissionsschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft, werden erst bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen eines Bauantrages durch die Genehmigungsbehörde geprüft. Ein beantragtes Bauvorhaben kann daher aufgrund entgegenstehender öffentlicher Belange im Einzelfall trotz dieser Satzung unzulässig sein.

7. INHALT UND ZIELE DER SATZUNG

7.1 Planungsziele

Die Flächen des Plangebietes im Bereich des Hainhorster Weges (Ostseite) und der Straße Surend sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt und insgesamt dem Außenbereich zuzurechnen, so dass Bauvor-

haben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies führt - auch wenn die Erschließung gesichert ist - in der Regel dazu, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie für den Ausbau / Ersatz eines Nebengebäudes nicht erteilt werden können, da die gesetzlichen Kriterien nicht vollständig erfüllt werden.

Ziel der Außenbereichssatzung „Hainhorster Weg (OT Wittorf)“ ist eine moderate Nachverdichtung im Bereich der bisher noch unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsbereiches entlang des Hainhorster Wegs sowie teilweise der Straße Surend. Des Weiteren wird die Erweiterung vorhandener Gebäude und die Diversifizierung der Nutzung ermöglicht.

Folgende Planungsziele lassen sich somit zusammenfassen:

- Erhaltung / Ergänzung der vorhandenen Gebäude,
- die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude sollen diversifiziert (Wohnen, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) und damit deren langfristige Erhaltung verbessert werden,
- Errichtung weiterer Gebäude zur Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur (moderate Nachverdichtung ohne Zugriff auf Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur)
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf drei Wohnungen je Wohngebäude.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Visselhövede werden innerhalb des Plangebietes zukünftig die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erleichtert. Darüber hinaus ermöglicht die Zulässigkeit von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben eine zusätzliche Nutzung der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude, z. B. ehemalige Stallanlagen, und schafft die Voraussetzungen für zusätzliche Versorgungs- und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Um dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (im Sinne des § 35 Abs. 6 Nr. 1) im Bereich der vorliegenden Satzung nachzukommen trifft die Stadt Visselhövede im Rahmen der vorliegenden Satzung ein Mindestmaß an Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird dabei durch die Beschränkung der Anzahl der Bauhöhe sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Um die vorhandene bauliche Struktur adäquat weiter zu entwickeln, werden die einzelnen **überbaubaren Grundstücksflächen** wie folgt differenziert:

- Die durch Baugrenzen definierten Bauzonen werden in ihrer räumlichen Lage zur jeweiligen Erschließungsstraße und in ihrer Tiefe in Anlehnung an die umgebene Bebauung festgesetzt, um so ein Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleisten zu können. Diese Baufenster halten jeweils zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 3,0 m ein.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Regel einheitlich auf 30 m Breite festgesetzt.
- Am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf der östlichen Seite des Hainhorster Wegs ist der Abstand von der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grenze der Satzung mit 5 m bemessen, um den nötigen Abstand zum Räumen des unmittelbar südlich verlaufenden Grabens einzuhalten.
- Dort, wo bestehende Hauptgebäude die regelhaft angewandte Bautiefe von 30 m bereits im Bestand überschreiten, wird die Baugrenze um die herausragenden Gebäudeteile

herumgeführt. Ziel ist es, diese Gebäude zur Gänze im Sinne der Satzung nutzen zu können. .

- Bestehende Nebengebäude, wie bspw. Gartenlauben oder Hundezwinger, werden nicht gesondert in die Bauzone aufgenommen, da diese nicht für eine Wohn- oder gewerbliche Nutzung vorgesehen sind und auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO von 0,3 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Auf diese Weise wird eine städtebauliche Dichte ermöglicht, die einer ländlichen Bebauung entspricht.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner durch die Beschränkung auf eine zulässige **Bauhöhe von 10,0 m** begrenzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die maximale Ausnutzung der Gebäude, z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses, maximal bis zu einer Zweigeschossigkeit (zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss) erfolgen kann, dabei das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt und sich so die zukünftige Bebauung in den Bestand einfügt. Zudem werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Beschränkung der zulässigen Bauhöhe vermieden.

7.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der teilweise bestehenden neuzeitlichen Prägung des Plangebietes mit kleineren Grundstücken und Gebäuden wurde zur Absicherung des Bestandes die Anzahl der Wohnungen auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von drei Wohnungen je Wohngebäude stellt zudem eine flexible Regelung zur Errichtung neuer Wohnungen dar, so dass für jede Generation ein eigener Bereich zur Verfügung steht.

Entsprechend den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Zu dieser Kategorie gehören auch Betriebe, welche Ferienwohnungen vermieten. Grundsätzlich bezieht sich die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches auf Wohngebäude. Die Anzahl der Ferienwohnungen richtet sich dagegen allein nach der bauordnungsrechtlichen Bewertung der Größe des Gewerbebetriebes.

7.5 **Ausnahmeregelung**

Da der Geltungsbereich teilweise sehr heterogene Bestandsbebauung überplant, die durch die Überplanung ihre bisherige Legitimität aber nicht verlieren soll, wird eine bestandssichernde Ausnahmeregelung vorgenommen, die dazu dient, möglicherweise erzwungene Einzelfall-Härten zu vermeiden.

8. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

8.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben an bisher unbebauten Standorten. Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, z. B. für das Schutzgut Boden, werden daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und benannt. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde so gewählt, dass eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgen kann und Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege möglichst vermieden werden.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Das Vorkommen von Arten, die den Artenschutzbestimmungen von Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung bzw. FFH-Richtlinie¹ (Anhänge II, IV, V) unterliegen, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter² europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

Sollte in den vorhandenen Gebäuden das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, festgestellt werden, so ist dies bei Umbau- oder Abrissmaßnahmen des betroffenen Gebäudes zu berücksichtigen. Im Übrigen ist der besondere Artenschutz vollständig und abschließend in den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt hinsichtlich des besonderen Biotopschutzes gemäß § 24 NAGBNatSchG.

8.2 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Satzungsbereiches wird das anfallende **Schmutzwasser** über einen zentralen Schmutzwasserkanal bewirtschaftet.

Bei Schließung der Baulücken ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation problemlos möglich.

Das auf den privaten Flächen anfallende **Niederschlagswasser** wird im Satzungsbereich derzeit bereits auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung auch auf den derzeitigen Freiflächen, auf denen eine moderate bauliche Erweiterung möglich sein wird, stattfinden kann.

Es wird der folgende Nachrichtliche Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt Visselhövede verpflichtet, soweit nicht die Stadt Visselhövede den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

8.3 Freizeit und Erholung

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird eine moderate Nachverdichtung durch Integration zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten in den Gebäudebestand geschaffen. Durch die Möglichkeit zur Umnutzung vorhandener Nebengebäude zu wohnbaulichen oder (klein-) gewerblichen Zwecken kann zudem der Erhalt der Gebäude und damit das Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges gefördert werden.

Insgesamt werden die Belange von Freizeit und Erholung durch die Erhaltung der Siedlungsstruktur positiv berührt. Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsnutzung ergeben sich nicht.

8.4 Wirtschaft

Durch die vorliegende Satzung wird die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, bauliche Nutzungen jenseits der „Privilegierungstatbestände“ im Geltungsbereich zu etablieren (oder ggf. weiterzuführen) wie bspw. Gewerbe, das sich aus der vormaligen Landwirtschaft entwickelt hat, selbst aber nicht mehr originär landwirtschaftlich ist. Darüber hinaus besteht ebenfalls die Möglichkeit, in Bestandsgebäuden oder bei der Errichtung neuer Gebäude, kleine, nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe im Plangebiet zu errichten bzw. aufzubauen. Dementsprechend wirkt sich die vorliegende Planung positiv auf die Belange der Wirtschaft aus.

8.5 Landwirtschaft / Immissionsschutz

¹ Richtlinie 92/43 EWG/ des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ("Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie")

² entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands

Nordöstlich in etwa 500 m Entfernung des Satzungsbereiches befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb mit Milchvieh und dazugehörigen Stallgebäuden. Es handelt sich um einen langjährig ansässigen Betrieb, welcher mit der im Satzungsbereich vorhandenen Wohnbebauung bereits lange Jahre koexistiert. Generell ist im ländlich geprägten Raum eine derartige Nachbarschaft unumgänglich und insofern gegenseitige Rücksichtnahme zu erwarten. Im vorliegenden Fall ist neben der deutlichen Entfernung auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, sodass etwaige Geruchsemissionen nicht unmittelbar auf den Geltungsbereich einwirken. Ein unlösbarer Nutzungskonflikt ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht zu erwarten.

Da bereits schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind, ist bei neu errichteten Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes nicht von einer Beeinträchtigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb (Geruchsimmissionen) auszugehen. Im Umkehrschluss wäre der vorhandenen Bestand und dessen Schutzwürdigkeit im Falle von geplanten Betriebserweiterungen bereits zu berücksichtigen. Eine erstmalige Einschränkung von Erweiterungsmöglichkeiten durch die vorliegende Planung ist daher nicht gegeben.

Innerhalb des Satzungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Haupt- sondern lediglich ein Nebenerwerbsbetrieb vorhanden, sodass nicht von landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen und weiteren schädlichen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke zu rechnen ist.

Unabhängig von der hier vorliegenden Satzung werden die Belange des Immissionsschutz im Einzelfall und jeweils auf den vorliegenden Antrag bezogen durch die Genehmigungsbehörden überprüft.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss / Angliederung der zusätzlichen Baustandorte an die zentralen Einrichtungen des Landkreises Rotenburg (Wümme), der Stadt Visselhövede oder der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger, wie z.B. Müllabfuhr, Trinkwasser, Telekommunikation.

Die Abwasserbeseitigung wird über zentrale Entsorgungseinrichtungen erfolgen, wie in Kap. 8.2 dargestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerung) auf den jeweiligen Baugrundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

10. HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleiben im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB sowie die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

2. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

Die Begründung wurde im Auftrage der Stadt Visselhövede ausgearbeitet:
Bremen, den 24.11.2021

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

.....
Visselhövede, den

.....
(Goebel)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom
..... bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den

.....
(Goebel)
Bürgermeister