



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadt Visselhövede

Entwurf (Stand: 11.05.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	4
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
5.	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE	11
5.1	Textliche Festsetzungen	12
5.2	Örtliche Bauvorschrift	13
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	13
6.1	Textliche Festsetzungen	13
6.2	Örtliche Bauvorschrift	14
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	14
7.1	Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflege	14
7.2	Wasserwirtschaft	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
8.	RECHTSFOLGEN	15

1. PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird keine Grundfläche zusätzlich festgesetzt. Somit wird die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Selbst wenn man die ursprüngliche Grundfläche zugrunde legen würde, dann würde folgendes aus dem Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ gelten:

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 34.051 m² (45.720 m² Fläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 x GRZ 0,4; 1.045 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 x GRZ 0,5 und 25.400 m² Fläche des Mischgebietes x GRZ 0,6)

Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes wurde daher eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt, das Ergebnis lautet wie folgt: Die Anwendung des § 13 a BauGB ist nach „Überschlägiger Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)“ auf Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Vorprüfung ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ erfolgt.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer Nachverdichtung planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Möglichkeit einer Nachverdichtung vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Osten der Stadt Visselhövede und wird durch die Bergstraße im Norden, die Friedrich-Freudenthal-Straße im Osten, die Mühlenstraße im Süden und die Zollikoferstraße im Westen abgegrenzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5a.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Visselhövede und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

1.1.1 *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

⇒ Das hier gegenständliche Plangebiet liegt nach Maßgabe der einschlägigen Fachkarten (niedersächsische Umweltkarten) weit abseits jeglicher festgestellter oder vorläufig festgestellter Überschwemmungsgebiete und sonstiger Risikogebiete.

1.2.1 **„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Durch die Höhe des Plangebietes von ca. 63 m ü NHN ist nicht mit dem Eindringen von Meerwasser in das Plangebiet zu rechnen. Im Fall von extremen Starkregenereignissen weist das Plangebiet ein zu berücksichtigendes Gefälle auf. Dieses ist im Grundsatz von Ost nach West geneigt und erreicht einen Höhenunterschied von bis zu etwa 9 m über eine Distanz von etwa 270 m. Dem Grundsatz nach würde daher im Falle eines extremen Regenereignisses das nicht „regulär zu beseitigende“ überschüssige Niederschlagswasser dem allgemeinen Gefälle folgend nach Westen auf die dortigen Nachbargrundstücke abfließen. Es ist insofern zu beurteilen, inwiefern auf diese Weise ein schwallartiger Zufluss entstehen kann, der die bestehende oder zukünftige Bebauung beeinträchtigen könnte. Im Grundsatz ist festzustellen, dass ein solcher Effekt einerseits durch die kleinteilige Bebauung und andererseits durch die gärtnerische Gestaltung auf den bereits baulich genutzten Grundstücken unterbunden wird, da die baulichen Anlagen und Anpflanzungen einen ungehinderten Abfluss effektiv hemmen. Dieser hemmende Effekt wird auf den bislang im Plangebiet vorhandenen unbebauten Grundstücken durch die planmäßige Bebauung ebenfalls eintreten und etwaige Risiken für die bisherigen „Unterliegergrundstücke“ insofern weiter verringert. Insgesamt ist daher eine Gefährdung durch starken Zu-/ Ablauf von Regenwasser auf und von dem Plangebiet auf umliegende Gebiete nicht zu rechnen. Im Zuge der Neuaufstellung des kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikofenstraße-Ost“ weist das Plangebiet im westlichen Bereich eine Fläche für Wasserwirtschaft, in Form eines Regenrückhaltebeckens (RRB) auf. Dieses RRB soll die im Plangebiet anfallenden Mengen an Niederschlagswasser der bisher unbebauten Bereiche aufnehmen, die nicht auf den Baugrundstücken versickert werden können.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. [...]“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]*

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.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 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.“

2.1.06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

⇒ Mit der vorliegenden Planung sollen die Inhalte des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikofenstraße-Ost“ im Zuge einer Änderung planerisch angepasst werden. Dabei geht es um das Entfallen lassen einer Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet. Bereits jetzt dürfen im Plangebiet neue Gebäude errichtet werden, das Entfallen lassen der Mindestgröße von Baugrundstücken soll eine nachhaltige Nachverdichtung im Bestand schaffen. Damit möchte die Stadt Visselhövede im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung die vorhandenen Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von Bauplätzen im Stadtgebiet optimal nutzen und die Nachfrage an Bauplätzen und Wohnungen adäquat abdecken. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet (und wird in den überwiegenden Bereichen auch bereits seit mehreren Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzt). Durch die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser in Teilen des Plangebietes vorzusehen, wird zudem den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.01 „In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...]“

2.1.05 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.01 „Grundzentren sind in folgenden Orten festgelegt: [...] Visselhövede. Der Verflechtungsraum ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. [...]“

- ⇒ Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP nimmt die Stadt Visselhövede die Funktion eines *Grundzentrums* ein. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*.

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, soll mit der vorliegenden Planung ein bereits beplanter Bereich im Stadtgebiet städtebaulich angepasst werden, um die Mindestgröße von Baugrundstücken entfallen zu lassen, sowie die maximale Anzahl an Wohneinheiten anzupassen, um eine nachhaltige Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, dass für die Flächen bereits ein verbindliches Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße – Ost“ besteht und die Flächen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Visselhövede liegen, sind sie für eine Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet.

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung nutzbar zu machen und ein Angebot an Bauplätzen zu schaffen, dass die bestehende Nachfrage adäquat bedient. Die zentrale Lage des Plangebietes im Stadtgebiet macht die dort entstehenden Bauplätze aufgrund der Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen in Visselhövede für alle Altersgruppen zu einem attraktiven Angebot. Damit kann die Stadt Visselhövede ihre raumordnerische Funktion als *Grundzentrum* stärken.

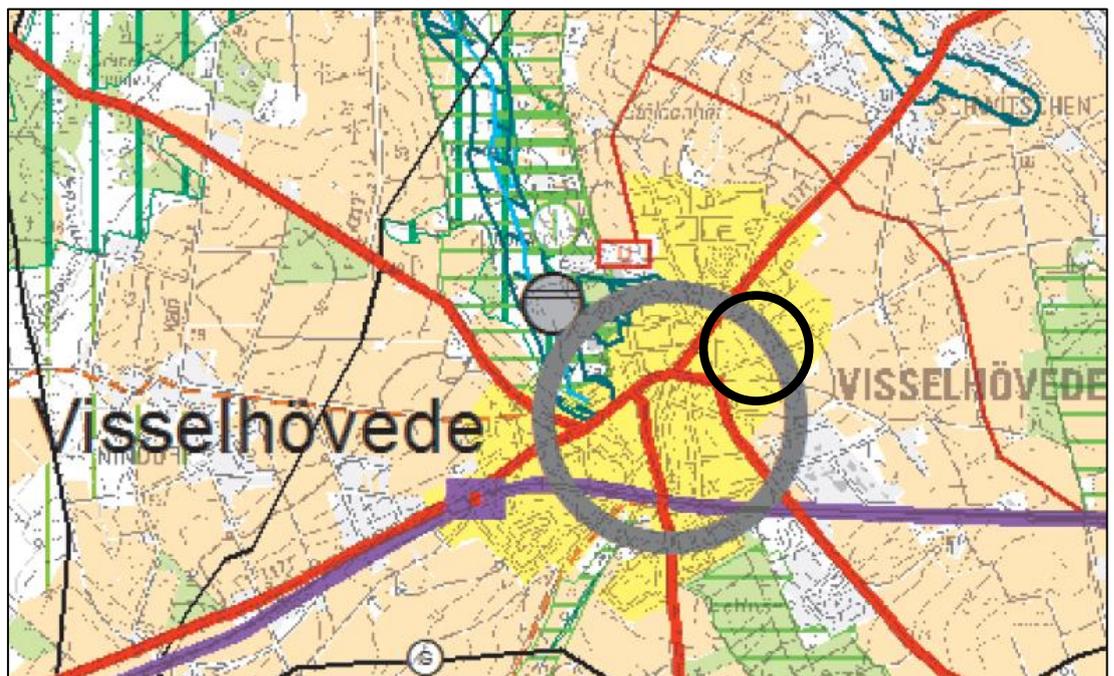


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2020 (Lage des Plangebietes ist markiert)

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als *Mischgebiet* (MI) und *Allgemeines Wohngebiet* (WA) mit einer GRZ von 0,6 dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südlichen Randbereich ist zudem als *gemischte Baufläche* (M) ohne die Angabe einer GRZ dargestellt.

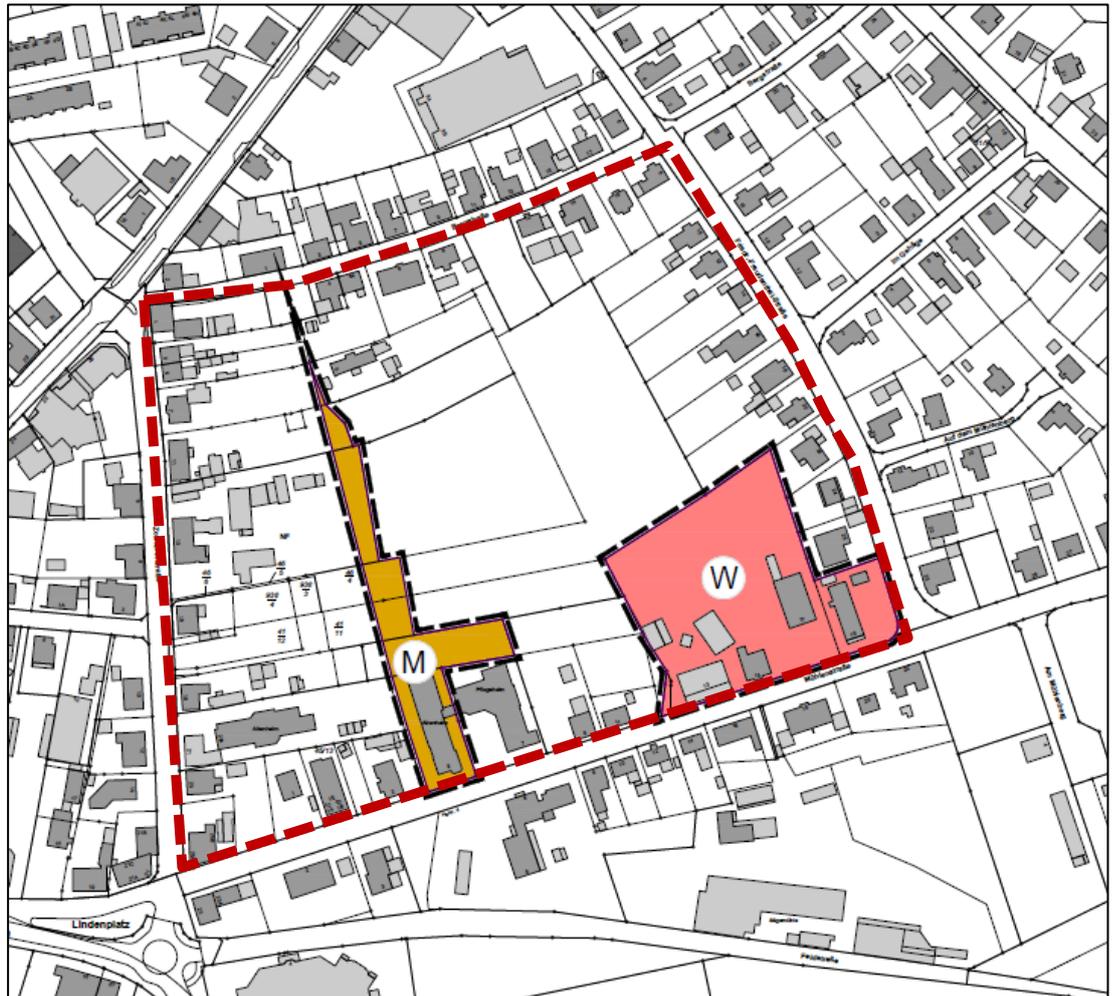


Abb. 4: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ Neuaufstellung mit teilweiser Aufhebung) (Lage des Plangebietes ist markiert)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ (siehe Abb. 5), der am 15.02.2021 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 5a setzt *Allgemeine Wohngebiete* (WA) und *Mischgebiete* (MI) fest. Die *Allgemeinen Wohngebiete* umfassen die Bestandsbebauung an der Bergstraße, der Friedrich-Freudenthal-Straße sowie Teile der Mühlenstraße (Bereiche WA 1 und WA 5). Auch die von der Bestandsbebauung umgebenden Freiflächen im „inneren“ Bereich des Plangebietes werden als *Allgemeines Wohngebiet* (Bereiche WA 2 - 4) festgesetzt. Ein „Lückenstück“ an der Bergstraße wird ebenfalls als WA festgesetzt (WA 6).

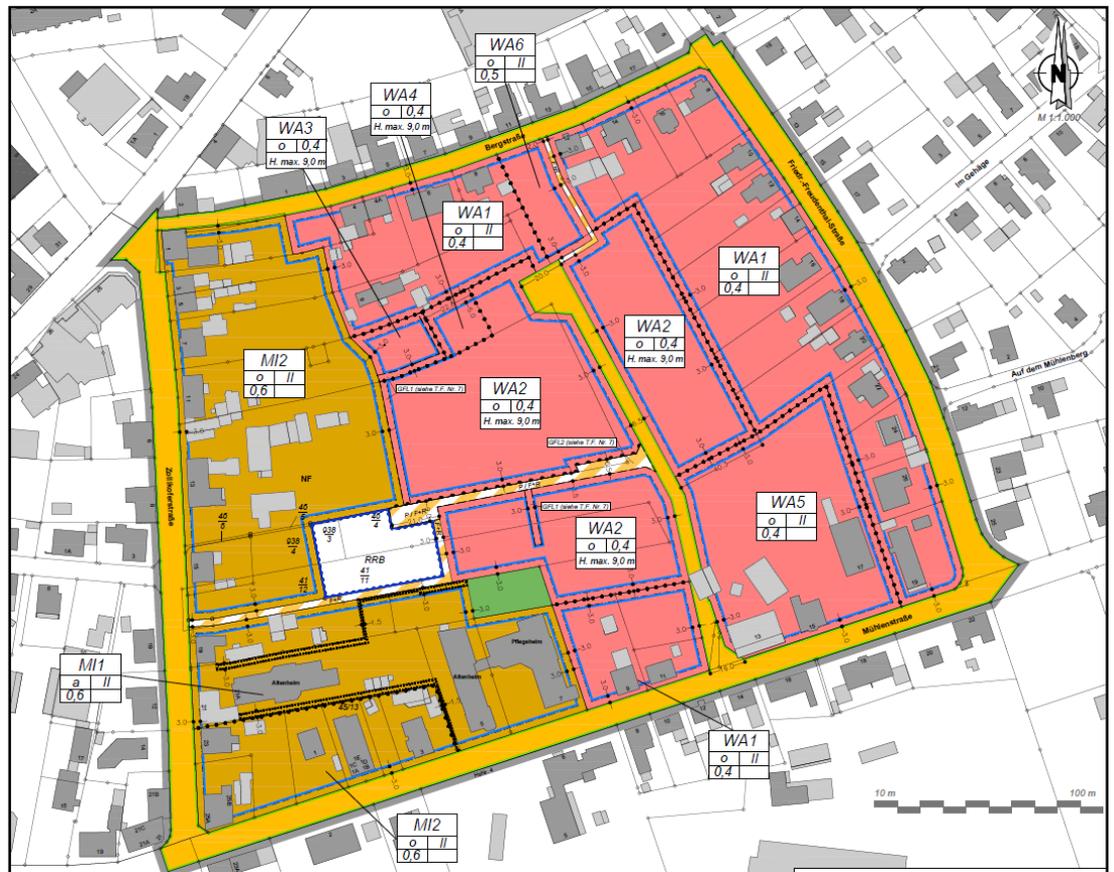


Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikofenstraße-Ost“

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass einzelne in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die festgesetzten *Mischgebiete* befinden sich im Westen des Plangebietes und umfassen die Bebauung an der Zollikofenstraße sowie Teile der Mühlenstraße. Diese Bereiche wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 5 und seinen zwei Änderungen als *Mischgebiet* festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der vorhandenen Struktur, die sich aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen zusammensetzt, Rechnung getragen.

Für die *Mischgebiete* ist festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch für diese Nutzungen stehen nach Auffassung der Stadt an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichende und besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Die städtebauliche Dichte ist differenziert wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet:

Grundflächenzahl (GRZ):

WA 1 – WA 5: 0,4

WA 6: 0,5

Geschossigkeit:

WA 1, WA 5 und WA 6: zwei Vollgeschosse

WA 2, WA 3 und WA 4: maximale Höhe der baulichen Anlage: 9,0 m

Maximale Anzahl der Wohneinheiten:	WA 1 bis WA 4: zwei Wohnungen je Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und Reihenhäuser. WA 5: 10 Wohnungen pro Wohngebäude WA 6: keine Höchstzahl festgesetzt
Mindestgrundstückgröße:	550 m ² für Einzelhäuser 400 m ² je Doppelhaushälfte 200 m ² bei Hausgruppen je Reihenhäuser
Erdgeschossfußbodenhöhe:	50 cm
Offene Bauweise	

Mischgebiet:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossigkeit:	maximal zwei Vollgeschosse zulässig
Offene Bauweise	

Zusätzlich zu den oben stehenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 5a *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt, die dem inneren Bereich des Plangebietes, sowie zur Erschließung der *Allgemeinen Wohngebiete* dienen. Des Weiteren ist im westlichen Teil des Plangebietes eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* vorgesehen.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die in den straßenseitigen Randbereichen gekennzeichnet ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe (ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Alten- und Pflegeheim), aber auch durch Nutzungsaufgabe (Mühlengrundstück) entstandene Brachen. Dementsprechend ist auch eine Vielzahl an Bauformen und Baugestaltungen anzutreffen, die sowohl einen größeren Gebäudebestand als auch kleinteilige, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Bebauung beinhaltet. Bei dem „Innenbereich“ des Plangebietes handelt es sich zudem um eine größere zum Teilen unbebaute Freifläche, auf der zur Zeit auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 5a vereinzelt neue Bebauung entsteht aber auf der sich noch vereinzelt Gehölzbestand befindet. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine städtebaulich heterogene Struktur aus Wohnbebauung und Gewerbeeinheiten geprägt.

5. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Bei dem Plangebiet „Zollikoferstraße-Ost“ handelt es sich um ein zentrumnahes Misch- und Allgemeines Wohngebiet mit einem umfangreichen Platzangebot, welches sowohl Platz für Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Platz für Hausgruppen bietet.

Anlass der vorliegenden Planung sind Probleme bei der Genehmigung von Bauanträgen, die sich aus der Rechtsprechung ergeben. Die von der Stadt gewünschten dichten Bauformen im Sinne von Reihenhäusern lassen sich daher so nicht umsetzen.

Ziel ist es, mit der Anpassung der Festsetzungen die Umsetzung der, bereits vorher gewünschten Bauformen, zu ermöglichen.

Die Grundstücke im Baugebiet wurden seitens der Erschließungsträgerin nahezu vollständig veräußert. Etliche Baugenehmigungen wurden bereits erteilt und Wohnhäuser errichtet. Bei einigen Bauantragstellern, die auf Ihren Baugrundstücken Hausgruppen bzw. Reihenhäuser errichten möchten, ergeben sich aktuell baugenehmigungsrechtliche Probleme, die voraussichtlich zur Versagung von Baugenehmigungen führen würden, wenn bestimmte Passagen der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ nicht geändert würden. Zusätzlich wird eine Präzisierung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.1 durchgeführt.

5.1 Textliche Festsetzungen

Im Speziellen geht es hier um die textliche Festsetzung Ziffer 5 im Bebauungsplan Nr. 5a, welche nachfolgend die Regelung zur **Größe der Baugrundstücke** thematisiert und die textliche Festsetzung Nr.6, in der es um die **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** geht.

Größe der Baugrundstücke

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird

- für Einzelhäuser auf 550 m² und
- für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte
- für Hausgruppen auf 200 m² je Reihenhaus

festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Dabei ist für Hausgruppen eine Mindestgröße von 200 m² je Reihenhaus festgelegt.

Im Rahmen des Genehmigungsprozesses durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) hat sich bei Reihenhäusern herausgestellt, dass eine Realteilung der Grundstücke anzuwenden ist. Gemäß den Kommentierungen zum § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Reihenhäuser jeweils nur auf einem eigenen Grundstück, d. h. nur mit entsprechender Realteilung, möglich. Eine ideelle Grundstücksteilung, wie allgemein angenommen, ist bei Hausgruppen bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Damit ist bei den Mittelhäusern einer 4er-Reihenhauslage die vom Bebauungsplan geforderte Mindestgröße von 200 m² auf vielen der Grundstücke nicht umsetzbar und die Bauanträge wären abzulehnen.

Auch für die restlichen Hausformen bietet die Festsetzung von Mindestgrößen Probleme bei der Umsetzung und widerspricht dem Ziel der Stadt Visselhövede, hier eine verdichtende Bebauung zu realisieren.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Rahmen der baulichen Genehmigungsverfahren hat sich erwiesen, dass die von der Stadt Visselhövede angestrebten und von den Grundstückseigentümern beantragten Gebäudeformen teilweise nicht den Tatbestand von Reihenhäusern im Sinne der Rechtsprechung erfüllen.

Die Legaldefinition des „Reihenhauses“ entspricht nicht dem Allgemeinverständnis von Reihenhäusern. Die Rechtsprechung stellt vielmehr klar, dass ein Baukörper in Form von mehreren, in „Reihenhausform“ aneinander gebauten Wohneinheiten, die auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet sind, eben kein Reihenhaus sein kann, sondern als Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten anzusprechen ist.

Die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus (\cong Einzelhaus) im Allgemeinen Wohngebiet birgt die Problematik, dass falls ein Baukörper aus mehr als zwei selbständig benutzbaren Gebäuden besteht, nach aktuellem gültigem Bebauungsplan, eine Realteilung des Grundstücks erfolgen müsste, weil dieser Baukörper als mehrere Einzelgebäude gewertet werden würde.

5.2 Örtliche Bauvorschrift

In der örtlichen Bauvorschrift geht es um eine Präzisierung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 die Regelung zur **Dachgestaltung**, im speziellen geht es um die Bauvorschrift Nr. 1.1:

1. Dachgestaltung
 - 1.1 Für die Dacheindeckung sind im Plangebiet bei geneigten Dächern ab 15° nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzende lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Die Stadt möchte hier eine Präzisierung der örtlichen Bauvorschrift vornehmen, da bei der Formulierung nicht ganz ersichtlich ist, was bei geneigten Dächern unter 15° zulässig ist.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

6.1 Textliche Festsetzungen

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikofenstraße-Ost“ ist die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 5 (**Größe der Baugrundstücke**) und Nr. 6 (**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**).

Die Stadt möchte die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Dichte ermöglichen, auch bei Anwendung der o. g. „Realteilung“. Um die Möglichkeit zu geben, auf den Grundstücken Hausgruppen (Reihenhäuser) realisieren zu können, wird die Textliche Festsetzung Nr. 5 ersatzlos gestrichen. Neben den Reihenhäusern, möchte die Stadt aber auch den anderen Bauformen die Möglichkeit bieten, auch auf kleineren Grundstücken die Bebauung zu ermöglichen.

Die Stadt sieht bei der Streichung der textlichen Festsetzung kein Problem, da die Größe der Bebauung im *Allgemeinen Wohngebiet* über die GRZ von 0,4, sowie durch die Richtlinien der BauNVO und NBauO geregelt wird.

Die textlichen Festsetzung Nr. 5 wird daher gestrichen:

- ~~5. — Größe der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
— für Einzelhäuser auf 550 m² und
— für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte
— für Hausgruppen auf 200 m² je Reihenhaus
festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).~~

Damit es möglich ist Einzelhäuser, die einen Reihenhauscharakter haben, mit mehr als 2 Wohnungen zu bauen, ohne das ein Grundstück geteilt werden muss, wird die textliche Festsetzung Nr. 6 dahingehend angepasst, dass ein neuer Zusatz „besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbstständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.“ hinzugefügt wird:

6. *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen*
*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je **einzelnes Haus einer Reihenhauszeile** zulässig; besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbstständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).*
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Durch diese Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6 möchte die Stadt Visselhövede eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke ermöglichen und somit eine mögliche höhere Verdichtung der Bebauung planungsrechtlich festsetzen.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Baugebietes, ist eine höhere Verdichtung der Bebauung angemessen. Dem Wunsch des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Bauland wird somit entsprochen.

Des Weiteren hat die Änderung der Regelung der Größe der Baugrundstücke keinen Einfluss auf umgebende städtebauliche Strukturen, die ggf. durch eine verdichtende Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Mit der vorliegenden Änderung wird ausschließlich auf bereits genutzte und bestehenden Flächen zurückgegriffen, für die bereits ein Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ besteht, so dass es zu keiner Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich kommt.

6.2 Örtliche Bauvorschrift

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ ist die Änderung der örtlichen Bauvorschrift Nr.1.1 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Stadt möchte durch die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift eine möglichst große Vielzahl an Dachformen und die dementsprechende passende Dacheindeckung ermöglichen. Gerade bei Flachdächern bietet sich eine Bepflanzung an. Es war in der ursprünglichen Bauvorschrift nicht klar ersichtlich, ob diese zulässig ist oder nicht. Durch die Anpassung soll diese klar ersichtlich zulässig sein. Die ursprüngliche Aussage der örtlichen Bauvorschrift wird dadurch nicht geändert.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 wird wie folgt geändert (Änderung sind kursiv und fett markiert):

1. *Dachgestaltung*

- 1.1 ~~*Für die Dacheindeckung sind im Plangebiet*~~ **Es sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig. Bei einer Dachneigung bis 15° sind bepflanzte Dächer zulässig.** *Bei geneigten Dächern ab 15° sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.*

Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ haben i. d. F. der 1. Änderung weiterhin Gültigkeit.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Die im Rahmen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachtenden Schutzgüter werden nicht berührt. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a werden lediglich Teile der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6, sowie die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 anpasst. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a i. d. F. der 1. Änderung bleiben unverändert.

7.2 Wasserwirtschaft

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Planung insofern unberührt, so dass der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet unverändert bleibt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

8. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Durch die Änderung können keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt Visselhövede geltend gemacht werden, da die bereits bestehende zulässige Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Visselhövede ausgearbeitet:

Bremen, den 11.05.2023

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

(André Lüdemann)
Bürgermeister