



**STADT VISSELHÖVEDE  
DER BÜRGERMEISTER**

**Sitzungsvorlage**

Lfd. Nr.: **129-2023**

Sachbearbeiter/in:

Frau Arps

Az.: 611-12 ar/kö

Datum: 17.07.2023

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Kernortausschuss	öffentlich	24.08.2023	7:0:0	Hg
Bauausschuss	öffentlich	24.08.2023	7:0:0	Hg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	31.08.2023	7:0:0	Hg

**Tagesordnungspunkt:**

**Aufhebung der Satzung über die zweigeschossige  
Bebauung in der Stadt Visselhövede  
- frühzeitige Beteiligung per Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Vorentwurf der „Satzung über die Aufhebung der  
Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen  
Bebauung in der Stadt Visselhövede“ und der  
Begründung wird zugestimmt.**

**Die frühzeitige Beteiligung soll im Rahmen einer  
längerfristigen Auslegung (3 Monate) erfolgen.**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat am 13.09.2007 u. a. folgendes beschlossen:

Der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede wird zugestimmt. Sie soll Grundlage für die Beteiligungsverfahren nach dem BauGB sein.

Seinerzeit sollten lt. Landkreis alle betroffenen Flurstücke aufgeführt werden. Die Bearbeitung der Satzung wurde nicht fortgeführt.

Als die Aufhebung 2021 wieder angesprochen wurde, waren die Mitglieder des Bauausschusses der Meinung, dass zu überprüfen sei, welche Vor- und Nachteile hieraus für die betroffenen Grundstücke entstehen würden. Hierfür wurden in 2022 Planungsangebote eingeholt. Da über 100 Grundstücke beurteilt werden müssten, konnten keine seriösen, verbindlichen Angebote gemacht werden.

Inzwischen ist die Bauverwaltung der Ansicht, dass die Überprüfung, welche Vor- und Nachteile aus der Aufhebung der Satzung entstehen, die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst beurteilen (lassen) müssen. So verhält es sich bei der Aufstellung und Änderung von üblichen Bebauungsplänen ja auch.

Darum wurde der seinerzeit entworfene Vorentwurf nun unter Beteiligung des Landkreises angepasst und soll im Wege der Auslegung in die frühzeitige Beteiligung gehen. Die Auslegungszeit von 1 Monat soll länger erfolgen, um den Betroffenen ausreichend Gelegenheit zur Prüfung zu geben.

Zur Erläuterung sei noch einmal angemerkt, dass es sich schon seit etlichen Jahren zeigt, dass aufgrund der bestehenden „Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede“ aus dem Jahr 1971 Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben im Kernort wegen der restriktiven Festsetzungen der Satzung unnötig erschwert wurden oder tlw. nicht zu genehmigen waren. Hier werden aus jüngerer Zeit exemplarisch Bauvorhaben an der Lindenstraße und an der Süderstraße genannt. Beispielsweise sieht die „Satzung“ für die gesamte Lindenstraße ausschließlich eine „geschlossene Bauweise“ vor, die vor Ort auch im alten Gebäudebestand kaum besteht. Für die Süderstraße gilt diese Regelung bis zur Einmündung der Gaswerkstraße. Lediglich vom Modehaus Fedderken bis etwa an die Parkplatzzufahrt Combi/Aldi kann an der westlichen Süderstraße von einer geschlossenen

Bebauung gesprochen werden. Gleiches gilt für den Bereich der Gaststätte „Zur Visselquelle“ bis an die Einmündung der Schäferstraße. Der sonstige Gebäudebestand der Süderstraße besteht in offener Bauweise. Die Satzungsfestsetzungen aus 1971 wirken daher vollkommen aus der Zeit gefallen und sollten künftig ersatzlos entfallen.

Sofern bei künftigen Bauvorhaben an den von der Satzung berücksichtigten Straßenzügen neue Bauvorhaben zur Genehmigung anstehen, richtet sich deren Genehmigungsfähigkeit u. a. nach dem § 34 des Baugesetzbuches (Einfügungsgebot), wenn kein konkreter städtischer Bebauungsplan besteht. Das Einfügungsgebot nach dem BauGB erfordert die städtebauliche Einfügung des neuen Bauvorhabens in die örtlichen Gegebenheiten. Diese gesetzliche Regelung ist für alle Beteiligten viel besser geeignet, um Fehlentwicklungen vor Ort zu vermeiden und – wenn nötig – um über Umplanungen mögliche Versagungen von Baugenehmigungen doch noch zu verhindern. Die alte „Satzung“ ist in ihren Festsetzungen hingegen vollkommen starr und lässt für Interpretationen und Umplanungen keinen Raum. Für die Genehmigungsbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) gibt es diesbezüglich keinen Ermessensspielraum, so dass konkrete Bauanträge manchmal nicht genehmigt werden können.

Gegenüber der Genehmigungsbehörde wurde seitens des Bauamtes bereits deutlich gemacht, dass eine ersatzlose Aufhebung der fraglichen Satzung im Spätsommer 2023 in die politische Beratung gegeben werden soll. Wie vorweg beschrieben, haben in der Vergangenheit die Festsetzungen der alten „Satzung“ schon häufiger aktuellen Antragstellungen „im Wege gestanden“ und Improvisationen oder qualifizierte Bebauungspläne erfordert, obwohl theoretisch auch eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB denkbar gewesen wäre.

Im Auftrag

Gerd Köhnken  
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann  
Bürgermeister

Anlage: Vorentwurf