



**STADT VISSELHÖVEDE  
DER BÜRGERMEISTER**

**Sitzungsvorlage**

Lfd. Nr.: **068-2022**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 612-23 kö.

Datum: 01.03.2022

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Ortsrat Wittorf	öffentlich	16.03.2022	4:0:0	HG
Bauausschuss	öffentlich	17.03.2022	7:0:0	HW
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	29.03.2022	7:0:0	Hg

**Tagesordnungspunkt:**

**Baulandentwicklung in Wittorf - In den Ackern  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

**Für die im Sachverhalt beschriebene Fläche soll eine Baulandentwicklung vorbereitet und ein Bebauungsplan aufgestellt werden (Aufstellungsbeschluss).**

**Im Vorfeld soll mit Herrn Alexander Linnemann ein Städtebaulicher Vertrag nach dem Baugesetzbuch (Erschließungsvertrag) geschlossen werden.**

**Sachverhalt:**

Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken wird in der Ortschaft Wittorf seit Jahren nach geeigneten innerörtlichen Flächen gesucht, auf denen Bauland zur dörflichen Entwicklung von Wittorf planungsrechtlich festgesetzt werden kann.

Auf Vorschlag und in Abstimmung mit Herrn Alexander Linnemann, Wittorf, könnte an der Straße „In den Ackern“ im Südosten von Wittorf eine Gesamtfläche von ca. 18.500 m<sup>2</sup> für Bauzwecke zur Verfügung gestellt werden (Bruttobauland). Diese Fläche beinhaltet Anteile für die innere Erschließung sowie für Schallschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Je nach den gewünschten Grundstücksgrößen könnten dort zwischen 18 und 24 Baugrundstücke entstehen. Zur Orientierung wird der Sitzungsvorlage eine Lageplandarstellung beigefügt. Über den künftigen Straßenverlauf oder die Aufteilung der Fläche in Baugrundstücke sind bisher noch keine Absprachen getroffen worden. Angesichts des Flächenzuschnitts wäre aber voraussichtlich ein Ringverkehr – ausgehend und einmündend in die Straße „In den Ackern“ – empfehlenswert. Auch der bauliche Zustand der Straße „In den Ackern“ ist in diesem Zusammenhang näher zu überprüfen.

Das Amt für Bauaufsicht und Bauleitplanung beim Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde im Vorfeld hinsichtlich der dortigen Einschätzung zu der möglichen Baufläche befragt. Der Landkreis teilte mit, dass dort bekannt sei, dass es in Wittorf seit Jahren extrem schwierig ist, geeignetere Flächen zu gewinnen. Daher werde die vorgeschlagene Fläche aus Sicht des Landkreises zur baulichen Weiterentwicklung akzeptiert.

Alexander Linnemann möchte das Teilgrundstück nicht an die Stadt Visselhövede verkaufen. Er plant stattdessen die Grundstückserschließung und Vermarktung der zu überplanenden Fläche in eigener Verantwortung, d. h. als „Erschließungsträger“. Für die Übernahme dieser Funktion bedarf es einer vertraglichen Regelung mit der Stadt Visselhövede in Form eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag). 2 – 3 der neuen Grundstücke möchte der Erschließungsträger gern selbst nutzen. Voraussichtlich soll die Erschließung der Potentialflächen in zwei Abschnitten ausgeführt werden. Neben der Regelung dieser Frage wird der Erschließungsvertrag auch Festlegungen zur Zahlung eines „Infrastrukturbeitrages“ sowie zu einer Bauverpflichtung enthalten.

Zur Überprüfung der immissionsrechtlichen Ausgangslage in der Örtlichkeit sind für die Flächenausweisung Schall- und Geruchsgutachten erforderlich. Da jedoch in direkter Umgebung der Potentialflächen keine emittierenden Betriebe ansässig sind, dürften hier keine gewichtigen Probleme zu erwarten sein. Die Kosten für die Gutachten sind vom Erschließungsträger zu tragen. Auch hier wird der Erschließungsvertrag entsprechende Regelungen treffen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist für Wittorf bei der Ausweisung von Wohnbauflächen lediglich eine moderate örtliche Eigenentwicklung zu Grunde zu legen. Die Regionalplanung beim Landkreis Rotenburg (Wümme) teilte dazu auf Nachfrage mit, dass für einen 10-Jahreszeitraum bis zu 24 Baugrundstücke denkbar wären.

Im Auftrage

Gerd Köhnken  
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

Ralf Goebel  
Bürgermeister

Anlage: Lageplandarstellung der Potentialfläche in Wittorf, In den Ackern