

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

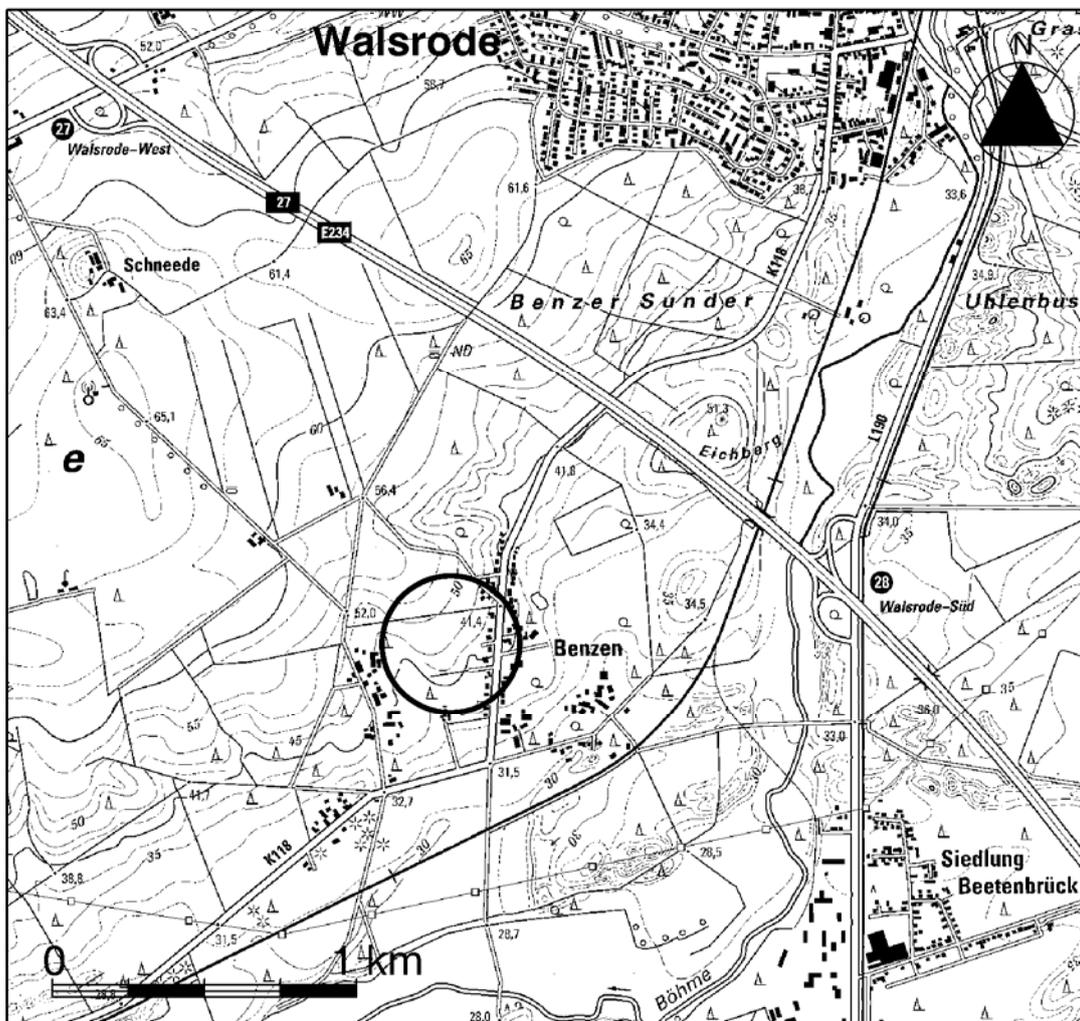
# Stadt Walsrode

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Hinter Pannings Busch I"

- Benzen -

mit Örtlichen Bauvorschriften

**Satzung** - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40

Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

Diplom-Volkswirt

### Eike Geffers

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

**Stadt Walsrode**  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79**  
**„Hinter Pannings Busch I“ – Benzen –**  
**mit Örtlichen Bauvorschriften**  
**- Satzung -**

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) hat der Rat der Stadt Walsrode diese **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften**, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 16.11.2006 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Walsrode, den 16. November 2006

Siegel

gez. S. Lorenz

---

Bürgermeisterin

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen werden folgendermaßen geändert:

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Satz 1 wird folgendermaßen neu gefasst: Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2

Die Sätze 1 und 2 werden durch den folgenden Satz ersetzt: Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

Als letzten und damit Satz 7 wird hinzugefügt: Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten, Nebengebäude und Garagen.

# Begründung

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Walsrode**

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften ist **am 12.06.2003 in Kraft** getreten. Die **Grenze seines räumlichen Geltungsbereichs** ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Für die Durchführung des Bebauungsplans, d. h. die Neuordnung der Grundstücksstruktur, die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Veräußerung der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten wurde die GES Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode, eingeschaltet. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Die GES bemüht sich um Bauinteressenten, um die Bebauung des Plangebiets zeitnah zu erreichen. Es liegt auch im Interesse der Stadt, dass die Erschließungsanlagen nicht ungenutzt bleiben.

Die GES hat festgestellt, dass Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans die Gewinnung von Bauinteressenten erheblich erschweren. Sie hat um Änderung dieser Regelungen gebeten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aber auch die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen, was der Bebauungsplan Nr. 79 auch geleistet hat. Um einen größeren Kreis von Bauinteressenten für das Baugebiet zu gewinnen und damit dem Bevölkerungsrückgang in den ländlichen Regionen, hier der Ortschaft Benzen, entgegen zu wirken sowie auch bestimmten Bevölkerungsgruppen (ältere und behinderte Bürger) mit spezifischen Wohnbedürfnissen die Möglichkeit einzuräumen, stadtnah (Benzen ist ca. 3 km von Walsrode entfernt) aber ländlich sich anzusiedeln, sollen nun die Örtlichen Bauvorschriften gelockert werden.

Die Grundkonzeption der geplanten Bebauung des Plangebiets bleibt unverändert.

Zur Beschleunigung des Verfahrens soll die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Stadt kann das vereinfachte Verfahren anwenden,

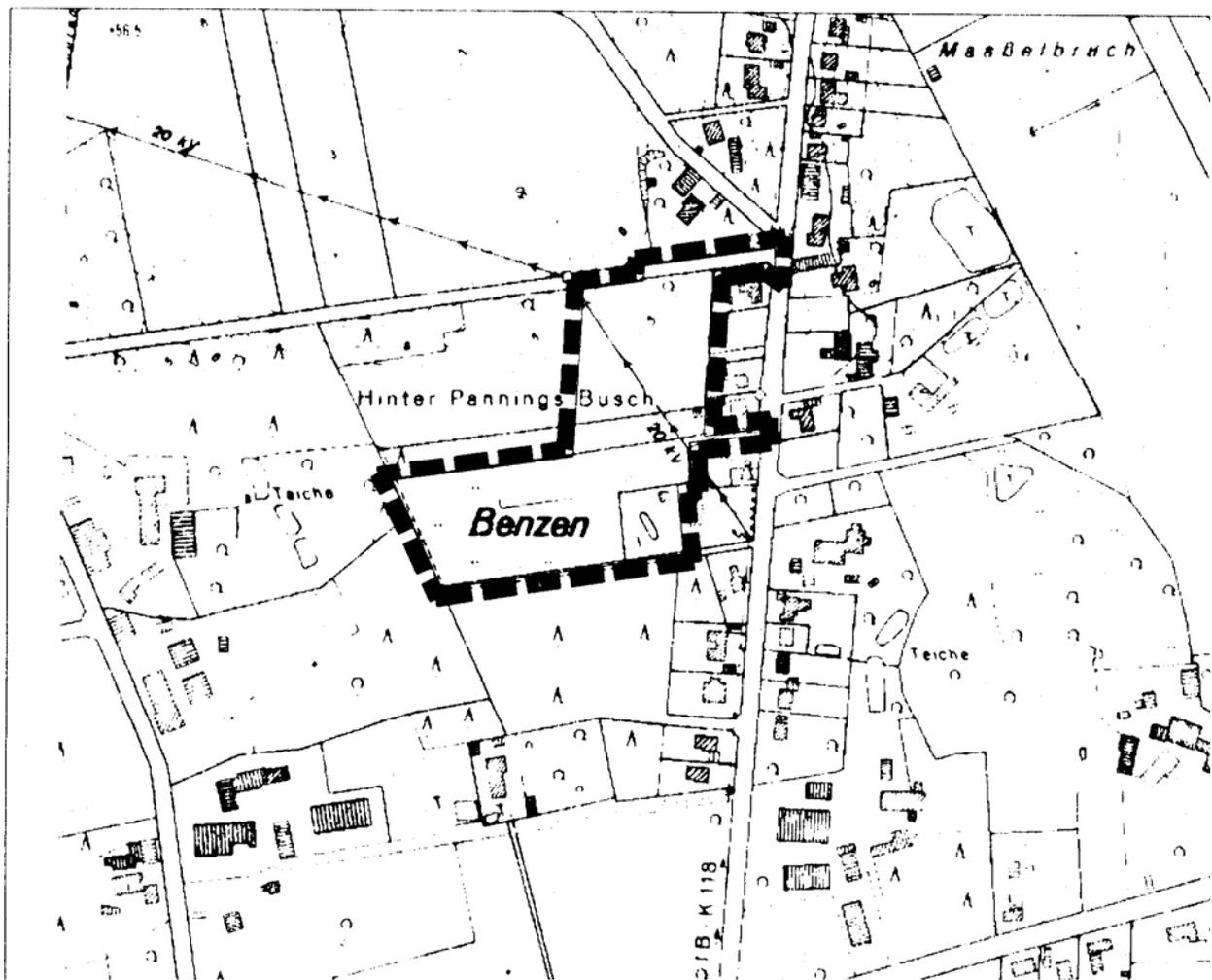
- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ enthält detaillierte Vorschriften für die Gestaltung der geplanten Einfamilienhäuser. Nach der Begründung dieser Örtlichen Bauvorschriften, sollen sie „einen Siedlungszusammenhang herstellen, der einerseits an den dörflich geprägten Bestand anknüpft und gestaltverwandte Bauformen bei den Einzelhäusern bewirkt und andererseits einen lockeren Übergang zur offenen Landschaft, ohne auffällige Merkmale bewirkt“. An diesem Ziel wird festgehalten. Es zeigt sich aber, dass die Regelungen die Gestaltungsmöglichkeiten der künftigen Bauherren vor allem von älteren und behinderten Bürgern, für die das Wohnen auf einer Ebene von entscheidender Bedeutung ist, einschränken. Es werden daher Korrekturen durchgeführt, die die Gestaltungsmöglichkeiten erweitern, ohne dass die Verwirklichung des oben geschilderten Ziels beeinträchtigt. Dazu im Einzelnen:

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen –  
■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 1. Örtliche Bauvorschrift Nr. 1: Dachneigung der Hauptdachflächen

Satz 1 der örtliche Bauvorschrift Nr. 1 lautet: „Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 42 Grad und 50 Grad betragen.“

Bei der Mindestdachneigung von 42 Grad entsteht aber ein sehr großer Dachraum, der zweckmäßigerweise auch ausgebaut werden sollte. Einige Bauherren möchten aber alle Räume im Erdgeschoss haben, d. h. kein ausgebautes Dachgeschoss. Hier setzt sich die Einsicht durch, dass das Treppensteigen im Alter oder durch Behinderungen schwierig oder unmöglich werden kann. Dann ist es vorteilhaft, wenn alle Räume im Erdgeschoss liegen. Für das Dach reicht beim Verzicht auf den Ausbau eine geringere Dachneigung. Diesem Bedürfnis soll Rechnung getragen werden. Deshalb wird nur noch eine Mindestdachneigung von 30 Grad gefordert. Sie ermöglicht „Bungalows“ mit Walmdach, wie es sie auf zwei Baugrundstücken an der Ostseite des Plangebiets bereits gibt. Satteldächer mit einer flacheren Neigung als 42 Grad sind auch bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in der Ortschaft Benzen oft vorhanden.

Außerdem wird nunmehr die Dachform eindeutig so geregelt, dass sie dem Ziel der örtlichen Bauvorschrift gerecht wird: Es werden nur gleichneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.

## **2. Örtliche Bauvorschrift Nr. 2: Dacheindeckungen**

Die Sätze 1 und 2 der Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 lauten: „Als Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind Hohlpfannen in den Farben Rot und Rotbraun vorgeschrieben. Zulässig sind auch der Hohlpfanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben.“ Es wird also eine Dacheindeckung mit Hohlpfannen verlangt.

Bei der Hohlpfanne handelt es sich um eine traditionelle Dacheindeckung. Bei den üblichen Einfamilienhäusern werden aber auch zahlreiche andere Formen von Dachziegeln und Dachsteinen aus Ziegel oder Beton verbaut, die in ihrer optischen Wirkung der Hohlpfanne sehr ähnlich sind. Entscheidend für die optische Wirkung ist die Dachfarbe. Deshalb wird die Anforderung an die Dacheindeckung gelockert, und es werden neben der Hohlpfanne auch andere Dachsteine aus Ton oder Beton zugelassen, solange sie die Farbtöne rot bis rotbraun einhalten.

Die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2, dass von den hier getroffenen Regelungen Wintergärten, Nebengebäude und Garagen ausgenommen sind, hat klarstellenden Charakter und ist damit redaktioneller Art.

In der Örtlichen Bauvorschrift Nr.1 sowohl des Bebauungsplans Nr. 79 als auch der 1. Änderung dieses Bebauungsplans sind die Dachneigungen und Dachformen geregelt, von denen u.a. die Wintergärten, Nebengebäude und Garagen ausgenommen sind, so dass diese durchaus auch flachere Dächer und andere Dachformen als die zuvor als zulässig aufgeführten haben können. Ziel der Planung war immer, dass die Örtlichen Bauvorschriften zu Dachneigungen, Dachformen und Dacheindeckungen sich nicht auf die Wintergärten, Nebengebäude und Garagen beziehen. Da für Eindeckungen mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen eine Mindestdachneigung von 26° erforderlich ist, sind die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 zu den Dacheindeckungen mit Dachsteinen und Dachziegeln i. V. m. der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zu Dachneigungen und Dachformen bisher nicht hinreichend eindeutig, was mit dieser Klarstellung erfolgt.

## **3. Abwägung mit zusammenfassender Erklärung**

Durch die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften werden die Gestaltungsmöglichkeiten erweitert, um noch stärker die öffentlichen Belange wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Zudem werden die privaten Interessen der Bauherren (alten- und behindertengerechtes Wohnen) gefördert. Die betroffenen öffentlichen Belange, Baukultur und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs.6 Nr.5 BauGB) werden nicht beeinträchtigt, da die Änderungen gering sind und die Gestaltungselemente sich im angrenzenden Dorfbild wiederfinden. Das Ziel der Örtlichen Bauvorschrift durch gestalterische Anknüpfungen an den Siedlungsbestand eine abgestimmte Siedlungseinbindung zu gewährleisten, bleibt bestehen. Seine Verwirklichung wird nicht beeinträchtigt.

Andere private und öffentliche Belange werden durch die 1. Änderung nicht erkennbar betroffen.

Im Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21.08.2006 bis einschließlich 21.09.2006 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die von den beteiligten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB abgegebene Stellungnahme beinhaltet formale rechtliche Hinweise zu den Änderungen, die in der Satzung mit ihrer Begründung redaktionelle Berücksichtigung gefunden haben.

Die geringen Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften der Satzung haben, wie oben dargelegt, keine Auswirkungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### **4. Verfahrensvermerke**

##### **Planverfasser**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Oktober 2006

gez. Geffers

##### **vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 13.07.2006 die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen

##### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.07.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 12.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu haben von Montag, den 21.08.2006 bis einschließlich Donnerstag, den 21.09.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

##### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung beschlossen.

##### **Genehmigung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Walsrode, den 16.11.2006

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. S. Lorenz

### **Inkrafttreten**

Die Stadt Walsrode hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.02.2007 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen worden ist.

Die der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am 17.02.2007 rechtsverbindlich geworden

Walsrode, den 19.02.2007

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. S. Lorenz

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ – Benzen – mit Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin