Gemeinde Wittorf

Satzung über eine Veränderungssperre für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans Wittorf „Altdorf“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wittorf in seiner Sitzung am 29.10.2026 folgende Satzung über eine Veränderungssperre für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans Wittorf „Altdorf“ beschlossen:

§ 1

(1) Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 29.10.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Wittorf „Altdorf“ aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich gemäß § 2 dieser Satzung wird für das gesamte Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen.

Ziel der Planung ist es, den historisch gewachsenen dörflichen Charakter des Plangebiets sowie die landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur zu erhalten und eine maßvolle, ortsverträgliche bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Insbesondere soll einer übermäßigen baulichen Verdichtung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen sowie einer ortsuntypischen und überdimensionierten Wohnbebauung entgegengewirkt werden. Die zukünftige Bebauung soll sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und baulichen Struktur an dem gewachsenen Ortsbild orientieren. Zudem soll eine übermäßige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude vermieden werden.

Die Veränderungssperre hat die Wirkung, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Wittorf.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 2

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre sind in dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine durchgezogene orangen Linie gekennzeichnet.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 17 BauGB.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für durch die Veränderungssperre eingetretene Vermögensnachteile sowie des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen dieser Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Wittorf, den 29.10.2026

Gemeinde Wittorf

Der Bürgermeister

Thomas Herbst

GEMEINDE WITTORF LANDKREIS CELLE

Lageplan zur Satzung über eine Veränderungssperre für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans Wittorf „Altdorf“

