

**Satzung  
der Stadt Rotenburg (W.) über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Wohngebiet Auf dem Loh“ vom ..... 2023**

(ABl. f.d. LK ROW vom .....2023)

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am ... .. 2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) In dem in § 2 näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieser Bereich sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB umfasst das Gebiet insgesamt etwa 33,45 Hektar und wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es erhält die Bezeichnung „Wohngebiet Auf dem Loh“.

**§ 2  
Geltungsbereich**

- (1) Die Grenze des Sanierungsgebietes „Wohngebiet Auf dem Loh“ verläuft im Wesentlichen wie folgt:
  - Im Nordwesten verläuft die Grenze entlang der Harburger Straße, beginnend ab Einmündung Berliner Ring bis zur Einmündung des Fuß- und Radweges Große Gartenstraße, verläuft sodann an der Großen Gartenstraße bis zur Einmündung Angerburger Straße und dann bis zur Einmündung Rehsauer Straße. Der weitere Grenzverlauf führt entlang der Rehsauer Straße und der Straße Auf dem Loh bis zur Einmündung Fuhrenstraße und von dort in nördlicher Richtung entlang der Fuhrenstraße bis zum Kreuzungsbereich Große Gartenstraße und anschließend entlang der Großen Gartenstraße westlich bis zur Einmündung Kleine Gartenstraße.
  - Im Westen beginnt der Grenzverlauf an der Einmündung Große Gartenstraße/Kleine Gartenstraße, verläuft neben der Kleinen Gartenstraße bis zum Birkenweg und dann entlang der Grundstücke „Birkenweg 4“, „Soltauer Str. 5, 5a“ bis zur Soltauer Straße.
  - Im Süden verläuft die Grenze entlang der Soltauer Straße bis zur Einmündung Fuhrenstraße, sodann in nördlicher Richtung entlang der Fuhrenstraße bis zur Einmündung Freudenthalstraße und dann entlang der Freudenthalstraße bis zur Straße Am Galgenberg;
  - Im Osten verläuft die Grenze entlang der Straße Am Galgenberg bis zur südlichen Grundstücksgrenze „Königsberger Str. 20, 22, 24“, verschwenkt dann in östlicher Richtung entlang der Grundstücke „Königsberger Str. 20, 22, 24“, „Königsberger Str. 26, 28, 30 u. 32“ und „Königsberger Str. 34, 36, 38, 40 u. 42“, um dann an die Königsberger Straße anzuschließen. Entlang der Königsberger Straße führt die Grenze bis zur Einmündung Steinorter Weg und anschließend entlang des Steinorter Weges bis zur Einmündung Upaltenweg. Von dort verläuft die Grenze in westlicher Richtung entlang des Upaltenweges bis zum Grundstück „Jägerhöhe 2, 4, 6, 8“, umgrenzt dieses Grundstück, um dann entlang der Straße Jägerhöhe zu verlaufen bis zum Kleingartengrundstück (Flurstück 167/16 der

Flur 7 von Rotenburg), welches ebenfalls umschlossen wird. Von dem Kleingartengrundstück umschließt die Grenze den Verlauf der alten Bahnlinie Rotenburg-Brockel (Flurstück 480/5 der Flur 7 von Rotenburg) und des Sandhasenweges (Flurstück 77/1 der Flur 39 von Rotenburg) bis auf Höhe des östlichen Endes der Grundstücke des Kleingartenvereins (Flurstück 1370 der Flur 7 von Rotenburg), um dann entlang der Straße Jägerhöhe bis zur Einmündung Berliner Ring zu verlaufen. Von dieser Einmündung geht der Grenzverlauf entlang des Berliner Rings bis zur Zufahrt zum Grundstück der Ev.-luth. Auferstehungs-Kirchengemeinde, Berliner Ring 19 und 19a, umschließt diese Grundstückszufahrt als auch diese beiden Grundstücke (Flurstücke 117, 119/1 und 119/2 der Flur 39 von Rotenburg) sowie den öffentlichen Wohnweg an der Dresdener Straße (Flurstück 120 der Flur 39 von Rotenburg) bis zur Dresdener Straße und führt zurück zum Berliner Ring und von dort entlang des Berliner Rings bis zur Harburger Straße.

- (2) Das Sanierungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich umgrenzender Verkehrsflächen innerhalb der im Übersichtsplan (Maßstab 1:2.000) vom 11. Juli 2023 abgegrenzten Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ist aus den Lageplänen (Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000 sowie – zu besserer Lesbarkeit – Lageplan Blatt 1, Maßstab 1:875 und Blatt 2, Maßstab 1:750) durch eine Umgrenzungslinie ersichtlich. Die Lagepläne sind als Anlage 1, 1a und 1b Bestandteile dieser Satzung
- (3) Die in dem Lageplan eingetragenen Grenzen sind eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Rotenburg (Wümme), Flure 7, 13, 14 und 39.
- (4) Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (5) Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der in den Lageplänen eingezeichneten Linie maßgeblich.

### **§ 3 Verfahrenswahl**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

Für die Dauer der Sanierung wird ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke eingetragen.

### **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

### **§ 5 Dauer der Sanierung**

Auf der Grundlage von § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Eine zügige Durchführung der Sanierung wird angestrebt.

**§ 6  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den .....2023

Stadt Rotenburg (Wümme)  
Der Bürgermeister

Torsten Oestmann

**Hinweis:**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel in der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Rotenburg (Wümme) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 10 Abs. 2 des NKomVG wird auf folgendes hingewiesen: „Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.“

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können neben anderen einschlägigen Vorschriften und der Satzung mit Lageplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Rotenburg (Wümme), Bauamt, Große Straße 1 27356 Rotenburg (Wümme) eingesehen werden.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wohngebiet Auf dem Loh“ und die Begründung hierzu werden während der Besuchszeiten im Rathaus Rotenburg (Wümme), Bauamt, Zimmer 2.01 ständig zur Einsicht bereitgehalten.

Die Planungsunterlage „Vorbereitende Untersuchungen“ stehen auf der Internetseite [www.rotenburg-wuemme.de](http://www.rotenburg-wuemme.de) auch als Download zur Verfügung.