

Stadt Schneverdingen Die Bürgermeisterin	Vorlage: 2026/075	
Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Ö/N
Bauausschuss (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr)	23.06.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	13.07.2026	N

Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 "Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg" mit örtlichen Bauvorschriften

- Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Entwurfsberatung
- Beschluss über die Veröffentlichung sowie die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung inklusive des Umweltberichtes werden beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung inklusive des Umweltberichtes werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachdarstellung:

Die Stadt Schneverdingen ist bestrebt, in den Ortschaften in angemessenem Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden in der Ortschaft Wesseloh südlich an einem an die vorhandene Siedlungsstruktur angrenzenden Standort Wohnbauflächen für ca. 9 zusätzliche Bauplätze ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Weller Wegs und südwestlich des Beetenweges.

Der Bebauungsplan liegt im Entwurf vor. Mit den gewählten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll eine flexible, bedarfsgerechte und gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine aufgelockerte und ortsbildtypische Bebauung sichergestellt. Das Baugebiet soll sich in die Siedlungsstruktur des Ortskerns von Wesseloh einfügen und in Richtung Süden einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ausbilden.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften eine Fläche von ca. 1,4 ha. Davon wird der überwiegende Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant.

Um dem Wohnen Vorrang zu gewähren, sollen folgende, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.5 mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Für das Plangebiet sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss vorgesehen. Neben der Geschossigkeit sollen zur Regulierung der Höhen auch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird dabei ermöglicht. Klassische Stadtvillen oder optisch zweigeschossige Gebäude sind nicht realisierbar. Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Baukörperlängen für die Einzelhäuser von maximal 18,00 m. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus ist mit 700 m² vorgegeben. Pro Grundstück ist eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Plangebiet 0,25. Somit dürfen bis zu 25 % der Grundstücksfläche mit Hauptnutzungen überbaut werden. Die Grundstücksversiegelungen durch Hauptnutzungen (GRZ I) und Nebenanlagen (GRZ II) sind ab einer Versiegelungsrate von 30 % wasserdurchlässig auszuführen. Die Versiegelungsrate ist insgesamt auf maximal 37,5 % begrenzt (GRZ I und GRZ II).

Zur Sicherung ortsbildtypischer Vorgartenzonen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Pro angefangene 700 m² Wohngrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Die nordwestlich gelegenen Bauflächen sollen über direkte Zufahrten vom Weller Weg erschlossen werden. Die südöstlich des Beetenweges gelegenen Bauflächen werden teilweise über die vorhandene Straße und teilweise über einen neuen Stichweg erschlossen, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

Zwischen den vorgesehenen Wohnbauflächen und im südlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie ist flächendeckend mit standortheimischen Sträuchern gemäß der ausgewiesenen Pflanzliste zu bepflanzen. Die Fläche dient auch als Retentionsfläche für die Niederschlagswasserversickerung. Am südlichen Rand des Plangebietes werden

zudem einige vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öffentlichen Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers muss die Versickerung auf den privaten Grundstücken über flache Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 0,3 m erfolgen.

Aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes ist die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet unzulässig. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Bereich der Außenanlagen Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, sodass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Dabei soll das Lichtspektrum arm an ultravioletter Strahlung sein.

Bodenbewegungen und Geländemodellierungen sind nur im notwendigen Umfang zulässig, insbesondere zur Herstellung festgesetzter Höhenlagen sowie zur Anlage von Zufahrten und Außenanlagen. Aufhöhungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen oder gestaffelte Geländemodellierungen auszugleichen. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher herzustellen. Stützmauern und vergleichbare Anlagen sind entlang von Nachbargrenzen bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,50 m sowie zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,10 m zulässig. Ausnahmen zur Angleichung benachbarter Grundstücke können zugelassen werden.

Die örtliche Bauvorschrift trifft insbesondere Vorgaben zu Dachneigungen sowie zu Material und Farbgebung der Eindeckung der Hauptgebäude. Danach sind auf den Hauptgebäuden nur Dächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Für die Eindeckung geneigter Dächer der Gebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten, rotbraunen, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Grasdächer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Reetdächer sind zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung sind unzulässig. Die Dächer von Garagen (einschließlich Carports) sowie Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m² sind bis zu einer Dachneigung von 20° zur Unterstützung der Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier mit einer Dachbegrünung zu realisieren. Ebenso trifft die örtliche Bauvorschrift Vorgaben zur Fassadengestaltung. Danach sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in gedeckten, ortsbildverträglichen Materialien und Farbtönen auszuführen.

Darüber hinaus sind Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Hasel, Schlehe, Holunder und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Hecke nicht übersteigen. Auf Festsetzungen zu Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken wird verzichtet. Die Ausgestaltung bleibt den künftigen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern überlassen.

Im Zusammenhang mit dem Verfahren liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eines Gutachterbüros vor. Im Zuge der dafür vorgenommenen Untersuchungen wurden Kartierungen der Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Heuschrecken sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die zuvor genannten Arten. Dennoch ist eine baubedingte

Zerstörung/ Entfernung von Fledermausquartieren und damit einhergehenden möglichen Tötungen/Verletzungen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen und Hinweise vorgesehen.

Ergänzend zu dem Fachgutachten liegt eine Stellungnahme des Gutachterbüros vor, dass aufgrund einer abgegebenen Anregung aus der Öffentlichkeit im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 1 BauGB erstellt wurde und im Wesentlichen zu dem Ergebnis kommt, dass weiterhin keine artenschutzrechtlichen Konflikte festzustellen sind.

Ein Geruchsimmissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Immissionswerte im Bereich des Plangebietes unterhalb des maßgeblichen Immissionswertes für Wohngebiete liegen.

Ebenso wurde bereits eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist gegeben. Im Hinblick auf einen hinreichenden Grundwasserabstand ist insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets eine Bodenauffüllung der Baugrundstücke erforderlich. Durch die Berücksichtigung von öffentlichen Retentionsflächen ist die Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt.

In einem früheren Verfahrensschritt wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung des Bauausschusses am 13.11.2025 vorgestellt. Auf Grundlage des damaligen Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 08.12.2025 wurde anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet erfolgte im Zeitraum vom 15.12.2025 bis zum 15.01.2026 und wurde durch eine öffentliche Auslegung ergänzt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Mehrere Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Es erfolgten Hinweise auf formale Inhalte und zu ergänzende Informationen.

Zudem wurden inhaltliche Anregungen vorgebracht. Auf Grundlage der Hinweise des Landkreises Heidekreis wurden insbesondere die Vermaßung der in der Planzeichnung dargestellten Baufenster ergänzt, die Verfahrensvermerke angepasst und die Flurstückbezeichnung geändert. In der Begründung wurde die Prüfung der Standortalternativen ausführlicher dargestellt sowie *Angaben zu den* Einrichtungen der Daseinsvorsorge ergänzt.

Ebenso wurde der Anregung des NABU Heidekreis e. V. gefolgt und der Bebauungsplanentwurf mit einer textlichen Festsetzung zur Reduzierung von Lichtimmissionen ergänzt.

Weitere Hinweise eher allgemeiner Art betrafen insbesondere die **Bodendenkmalpflege** sowie die Lage des Plangebiets innerhalb eines Hubschrauber- und Kampfflurkorridors. Die Unterlagen werden mit entsprechenden Hinweisen ergänzt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Bedeutung der Planfläche für

nahrungssuchende Vögel und eine mögliche Betroffenheit von Schleiereulen. Die Stellungnahme setzt sich kritisch mit den vorliegenden naturschutzfachlichen Gutachten auseinander.

Zu den einzelnen Aspekten liegt inzwischen eine ergänzende naturschutzfachliche Stellungnahme des von der Stadt GmbH beauftragten Gutachterbüros vor. Da weiterhin keine artenschutzrechtlichen Konflikte festzustellen sind, ergeben sich keine Konsequenzen für das Planverfahren.

Die als Anlage 5 beigefügte Abwägungstabelle stellt die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen vollständig dar und enthält die Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

Parallel zu diesem Verfahren wird derzeit die 65. Änderung des Flächennutzungsplans „Lünzen Wohngebiet östlich Am Betschkamp und Wesseloh Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg mit zwei Teilbereichen“ durchgeführt.

Sofern der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans beschlossen wird, kann die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Einzelheiten werden in der Sitzung erläutert.

Anlagen:

- 1 Planzeichnung (Entwurf)
- 2 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Entwurf)
- 3 Begründung mit Umweltbericht (entwurf9)
- 4 Verfahrensvermerk (Entwurf)
- 5 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 6 Geruchsimmissionsgutachten (nur digital)
- 7 Geotechnischer Bericht (nur digital)
- 8 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (nur digital)
- 9 Artenschutzrechtliche Stellungnahme (nur digital)

- 1 Planzeichnung (Entwurf)
- 2 Textliche Festsetzungen und Öffentliche Bauvorschriften
- 3 Begründung (Entwurf)
- 4 Verfahrensvermerke
- 5 Abwägung der Stellungnahmen
- 6 Geruchsimmissionsgutachten
- 7 Baugrunduntersuchung
- 8 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 9 Artenschutzrechtliche Stellungnahme