

Stadt Schneverdingen

Die Bürgermeisterin

Vorlage: **2026/087**

Beratungsfolge:

Bauausschuss (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr)
Verwaltungsausschuss
Rat

Sitzungstermin

15.09.2026
28.09.2026
08.10.2026

Ö/N

Ö
N
Ö

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

- Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wird entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle entschieden.
2. Gemäß § 10 BauGB werden der Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung inklusive des Umweltberichtes beschlossen.

Sachdarstellung:

Die Stadt Schneverdingen ist bestrebt, in den Ortschaften in angemessenem Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden am südlichen Rand der vorhandenen Siedlungsstruktur der Ortschaft Wesseloh Wohnbauflächen für ca. 9 zusätzliche Bauplätze ausgewiesen.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Weller Wegs und südwestlich des Beetenweges. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um dem Wohnen Vorrang einzuräumen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Vorgesehen ist eine aufgelockerte, der dörflichen Siedlungsstruktur entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern und maximal einem Vollgeschoss. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m². Die Gebäudehöhen werden durch Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die GRZ beträgt 0,25; einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen ist eine Gesamtversiegelung von maximal 37,5 % zulässig. Soweit die Versiegelungsrate 30 % überschreitet, sind die darüberhinausgehenden befestigten Flächen wasserdurchlässig auszuführen.

Die Erschließung erfolgt über den Weller Weg und den Beetenweg sowie teilweise über einen neu anzulegenden Stichweg. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ festgesetzt. Sie dient der Niederschlagswasserrückhaltung und wird zugleich zur landschaftlichen Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Vorhandene Bäume werden teilweise zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind besondere Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung und die Höhenlage der Baugrundstücke zu berücksichtigen.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Klima- und Umweltschutz sowie örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung und zu Einfriedungen. Unter anderem wird die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen und für bestimmte Dächer von Garagen und Nebenanlagen eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Für die Planung liegen artenschutzrechtliche, geruchsimmissionsschutzfachliche und geotechnische Untersuchungen vor. Die Ergebnisse wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt; die erforderlichen Maßnahmen und Hinweise sind in die Planunterlagen eingeflossen.

In der Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2026 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt und der Auslegungsbeschluss für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Auf Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 13.07.2026 erfolgte die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 24.07.2026 bis zum 24.08.2026.

Von verschiedenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es inhaltliche Rückmeldungen zur Planung.

Der Landkreis Heidekreis hat im Rahmen der Beteiligung insbesondere zu den Belangen des Planungsrechts, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Kompensation sowie des Immissionsschutzes Stellung genommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht wurden Hinweise zur Vermaßung der Planzeichnung sowie einzelne redaktionelle Hinweise zur Begründung gegeben. Eine weitergehende Vermaßung wird nicht für erforderlich gehalten, da die getroffenen Festsetzungen bereits eindeutig bestimmbar sind. Die redaktionellen Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt.

Der Hinweis des Landkreises zur Anrechnung wasserdurchlässig ausgeführter Flächen auf die GRZ beruht auf einem Missverständnis der Festsetzung. Die Regelung betrifft ausschließlich die Art der Oberflächenbefestigung von Nebenanlagen bei einer Gesamtversiegelung von mehr als 30 % bis maximal 37,5

%. Auch wasserdurchlässig ausgeführte befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der GRZ vollständig anzurechnen. Eine Änderung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Zur externen Kompensation wurde um Prüfung gebeten, ob deren Sicherung den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB entspricht. Die erforderliche vertragliche Regelung liegt vor, sodass die Kompensation sichergestellt ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach Prüfung der ergänzten Unterlagen keine durchgreifenden artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Der Anregung, die vorgesehene Eingrünung zusätzlich um Hochstämme zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Die festgesetzte flächendeckende Strauchpflanzung gewährleistet eine ausreichende landschaftliche Einbindung. Die Bedenken hinsichtlich der planungsrechtlichen Sicherung der Eingrünung werden nicht geteilt. Diese wird durch die überlagernde Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die konkretisierenden textlichen Festsetzungen verbindlich gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung als Maßnahmenfläche gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend klargestellt.

Zum Immissionsschutz weist der Landkreis auf die ortsüblichen Immissionen der Landwirtschaft hin. Das vorliegende Geruchsimmissionsgutachten bestätigt die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung. Zudem wird in den Planunterlagen auf Immissionen durch den militärischen Flugbetrieb hingewiesen.

Weitere Hinweise des Landkreises zur Dachgestaltung werden durch eine redaktionelle Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Das Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Lüneburger Heide e.V., weist darauf hin, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ortsübliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen ausgehen und die landwirtschaftlichen Nutzungen durch die Planung nicht eingeschränkt werden sollen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlichen Immissionen wurden in der Planung berücksichtigt. Nach den Ergebnissen des Geruchsimmissionsgutachtens werden die für Wohngebiete maßgeblichen Immissionswerte im Plangebiet eingehalten. Anhaltspunkte für zusätzliche Einschränkungen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben sich hieraus nicht.

Die Abfallwirtschaft Heidekreis, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie weitere Träger öffentlicher Belange haben allgemeine Hinweise insbesondere zur Abfallentsorgung, zu Baugrundverhältnissen, möglichen Rechten Dritter sowie zu vorhandenen Leitungen gegeben. Die Hinweise betreffen überwiegend die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung oder wurden bereits berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme aus der unmittelbaren Nachbarschaft eingegangen.

Es werden aufgrund der südlich angrenzend geplanten Bebauung Beeinträchtigungen der bestehenden Wohn- und Grundstückssituation, insbesondere hinsichtlich Aussicht, Belichtung und Einsehbarkeit, sowie eine mögliche Wertminderung befürchtet. Angeregt wird daher, den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Grünstreifen in östlicher Richtung bis zum Beetenweg fortzuführen

oder die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich entsprechend zurückzunehmen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen gewährleisten eine angemessene Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung. Unzumutbare Beeinträchtigungen der bestehenden Grundstücksnutzung sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Freihaltung von Bebauung zugunsten der bisherigen Sicht- und Wohnsituation ist städtebaulich nicht erforderlich und würde der Zielsetzung einer Wohngebietsentwicklung in diesem Bereich entgegenstehen.

Aus diesen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die vorgebrachten Belange sind in der Abwägung berücksichtigt. Soweit erforderlich, wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen; im Übrigen erfolgt eine weitere Berücksichtigung auf Ebene der Objekt-, Ausführungs- und Genehmigungsplanung. Überarbeitungen sind in den Anlagen kenntlich gemacht. Die im Ergebnis der Beteiligungsverfahren vorgenommenen redaktionellen Anpassungen führen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Eine erneute Veröffentlichung und Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die als Anlage beigefügte Abwägungstabelle stellt die Inhalte sämtlicher im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen vollständig in ihrem originären Wortlaut dar und enthält die jeweiligen Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

Der Vollständigkeit halber sind dieser Vorlage die der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten ausschließlich digital beigefügt. Die Fachgutachten dienen als fachliche Grundlagen der Planung, sind jedoch nicht Bestandteil der Planunterlagen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt die 65. Änderung des Flächennutzungsplans, die auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst.

Die Beratung über den Feststellungsbeschluss der 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls im Bauausschuss am 15.09.2026 vorgesehen. Über beide Verfahren entscheidet abschließend der Rat der Stadt Schneverdingen.

Einzelheiten werden in der Sitzung erläutert.

Anlagen:

- 1 BP Wesseloh Nr.4 Planzeichnung
- 2 BP Wesseloh Nr.4 Textliche Festsetzungen und ÖBVs
- 3 BP Wesseloh Nr.4_Begründung u. Umweltbericht
- 4 BP Wesseloh Nr.4 _Präambel u. Verfahrensvermerke
- 5 BP Wesseloh Nr.4 Abwaegung
- 6 BP Wesseloh Nr.4 Geruchsimmissionsgutachten
- 7 BP Wesseloh Nr.4 Baugrunduntersuchung
- 8 BP Wesseloh Nr.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 9 BP Wesseloh Nr.4 Artenschutzrechtliche Stellungnahme