

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Winsen (Luhe).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung.

Hannover, im April 2019 gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Weseler Dorfstraße“ gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 16.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von Montag, den 27.08.2018 bis einschließlich Freitag, den 28.09.2018. Es sind keine Äußerungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 13.03.2019 bis einschließlich Montag, den 15.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 23.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Er bedarf daher nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Undeloh, den 17.12.2022 Der Bürgermeister
gez. W. Rademacher

Inkrafttreten

Die Gemeinde Undeloh hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 12.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Undeloh, den 20.01.2023 Der Bürgermeister
gez. W. Rademacher

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Undeloh, den _____ Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Undeloh mit der Urschrift wird beglaubigt.

Undeloh, den _____ Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Dorfgebiet (MD) und Dorfgebiet, Wohnen (MDw)

Das Dorfgebiet (MD) ist gegliedert. In dem Teil, der als Dorfgebiet, Wohnen (MDw) festgesetzt ist, sind nur sonstige Wohngebäude gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

§ 2

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung werden für das Anlegen von Pflanzstreifen und für eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die vorhandenen und die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1

Versickerung von Niederschlagswasser

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschrift des § 1 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEIS

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die örtliche Bauvorschrift für die Ortslagen von Undeloh und Wesel.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), und auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Gemeinde Undeloh in seiner Sitzung am 23.04.2019 diesen **Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“** mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Undeloh, den 17.12.2022

gez. W. Rademacher
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Dorfgebiet MD
- Dorfgebiet Wohnen, MDw

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

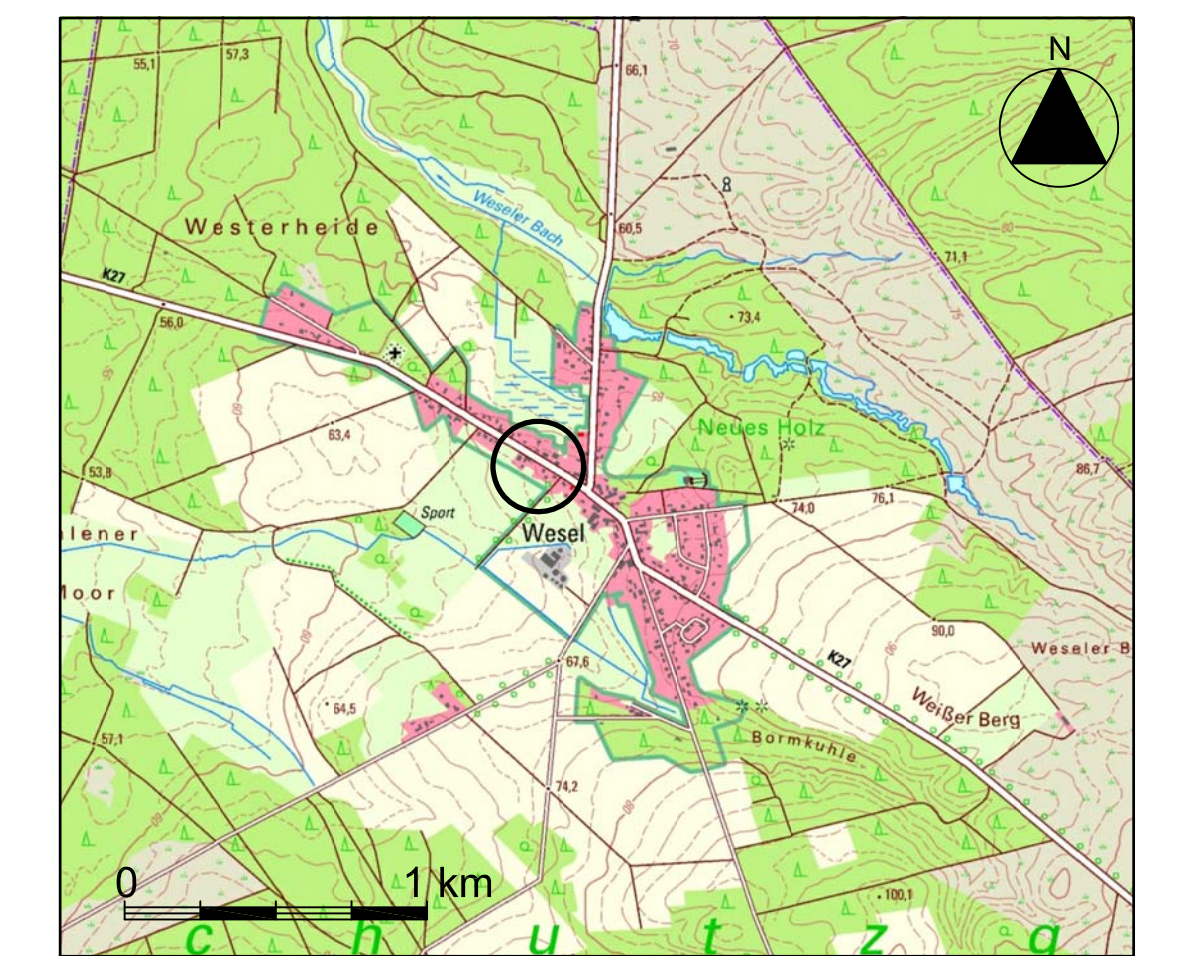
- Umgrenzung von Schutzgebiet und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Naturschutzgebiet "Lüneburger Heide"

Landkreis Harburg Gemeinde Undeloh

Bebauungsplan "Weseler Dorfstraße" mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Konkordienstraße 14A
30449 Hannover
(05 11) 44 82 80
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Begründung
zum Bebauungsplan
„Weseler Dorfstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Undeloh
- Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2019

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

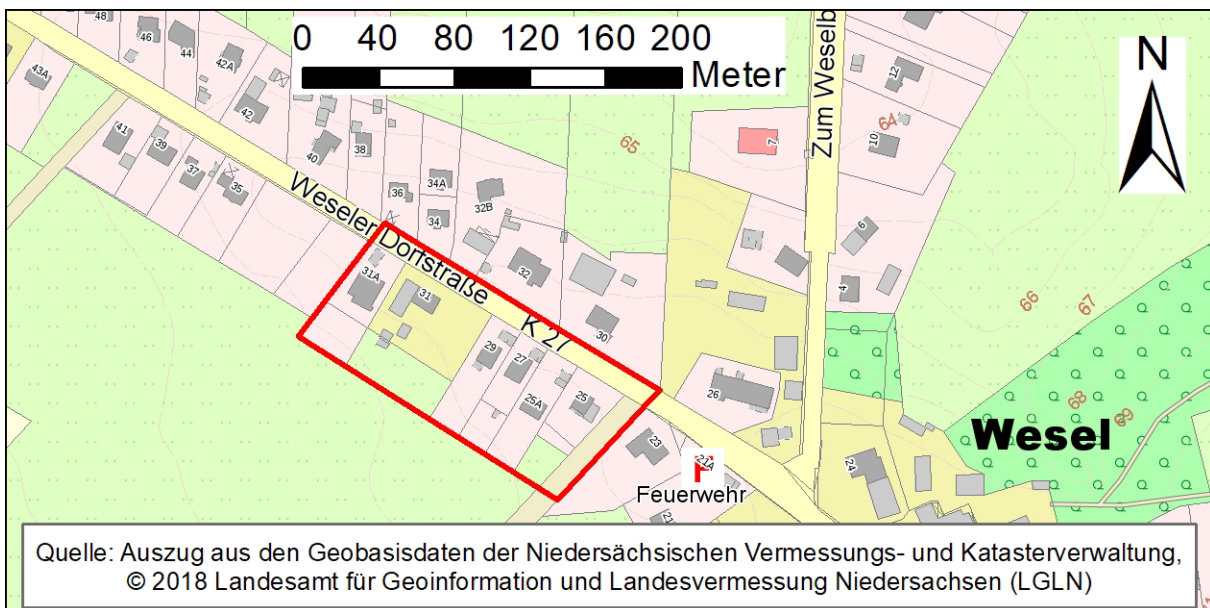
Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§§ 13a und 13b BauGB).....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
4. Ziele der Raumordnung.....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	6
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Art der baulichen Nutzung: „Dorfgebiet“ (MD) und „Dorfgebiet, Wohnen“ (MDw).....	8
2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	9
3. Örtliche Bauvorschrift.....	9
4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10
6. Flächenübersicht.....	10
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	10
1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung	10
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	10
1. Erschließung	10
2. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	11
VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes.....	11
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	12
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	12
VII. Abwägung: Private Belange.....	13
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	13

I. Allgemeines

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans für die weitgehend bebauten Grundstücke auf der Südseite der Weseler Dorfstraße ist ein geplantes Wohnhaus an der Südseite des vorhandenen Wohnhauses Weseler Dorfstraße 25 auf den Flurstücken 28/25 und 28/30 (Größe zusammen 556 m²). Ohne Bebauungsplan kommt nur eine Genehmigung nach den Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) in Betracht. Der Landkreis Harburg ist der Auffassung, dass eine Genehmigung nach diesen Vorschriften nicht möglich ist. Er rät der Gemeinde zu einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Fall, dass nur das einzelne Vorhaben ermöglicht werden soll, und zu einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB, wenn mehrere Vorhaben ermöglicht werden sollen.

Die Gemeinde Undeloh rechnet damit, dass die Eigentümer(innen) der Grundstücke, die nach Westen an die Flurstücke 28/25 und 28/30 anschließen, eine ähnliche Bebauungsmöglichkeit haben möchten. Eine gerechte Abwägung erfordert die Gleichbehandlung gleich gelagerter Fälle. Die Gemeinde ist daher bereit, die Bebauungsmöglichkeit auch auf den nach Westen anschließenden Grundstücken zu schaffen, die die gleiche Tiefe nach Süden (rd. 65 m) erreichen, wie das Flurstück 28/30. Das sind die an das Grundstück Weseler Dorfstraße 25 anschließenden Grundstücke bis zur Nr. 31A ungerade. Vgl. den folgenden Kartenausschnitt! Das erfordert aus der Sicht des Landkreises einen Bebauungsplan.



Der Gesetzgeber hat mit § 13a BauGB die Möglichkeit geschaffen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde für die bereits bebauten Teil der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (**Plangebiet**) Gebrauch.

Der Gesetzgeber hat außerdem mit § 13b BauGB die Möglichkeit geschaffen, durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Ein solcher Bebauungsplan kann ebenfalls in dem in § 13a BauGB geregelten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine evtl. erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde für den nach Süden anschließenden Teil des Plangebiets Gebrauch. Es handelt sich also um einen Bebauungsplan nach den §§ 13a und 13b BauGB.

Begründung zum Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Undeloh

1. Ziel und Zweck der Planung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans sind **Wohnhäuser** südlich der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Weseler Dorfstraße Nr. 25 bis 31A (ungerade). Am Südrand der Grundstücke schließen sich direkt das Naturschutzgebiet „Lüneburger Heide“ und das FFH-Gebiet „Lüneburger Heide“ an. Sie dürfen nicht beeinträchtigt werden. Um das zu erreichen ist am Südrand der geplanten Baugrundstücke eine Eingrünung erforderlich. Außerdem sollen Freiflächen durch eine geringe Dichte der Bebauung gesichert werden.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarf der Einwohner(innen) von Wesel.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§§ 13a und 13b BauGB)

Der Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind für die vorhandene Bebauung offensichtlich erfüllt. Mit der Erweiterung nach Süden für zusätzliche Wohnhäuser „in zweiter Reihe“ werden teilweise Außenbereichsflächen überplant. Das ist nach § 13b BauGB zulässig, wenn „die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Das ist hier der Fall. Die Freiflächen am Südrand des Plangebiets schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Auf ihnen werden nur Wohnnutzungen zugelassen. Auch für diese Flächen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden, wie erwähnt, das Grundstück Weseler Dorfstraße 25 und die nach Westen anschließenden Grundstücke bis zur Nr. 31A ungerade einbezogen. Nur auf ihnen kommt eine Bebauung im südlichen Teil in Betracht. Die nach Westen anschließenden Grundstücke haben eine geringere Tiefe. Auch auf den nach Osten anschließenden Grundstücken besteht eine andere Situation.

In das Plangebiet werden außerdem die Weseler Dorfstraße (K 27) und der Weg auf dem Flurstück 73/1 an der Ostseite einbezogen. Sie werden für die Verkehrserschließung des Plangebiets benötigt.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebte Nutzung für die angrenzenden Flächen **außerhalb des Plangebiets** nicht zu erwarten:

- Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im NSG liegen. Durch die geplante Eingrünung der Grundstücke im Plangebiet werden nachteilige Auswirkungen vermieden.
- Im Westen, Norden und Osten liegt die vorhandene Bebauung. Auf den Grundstücken im Plangebiet ist eine ähnliche Bebauung und Nutzung vorhanden oder geplant. Für die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Für die Grundstücke im Norden (Weseler Dorfstraße Nr. 32 bis Nr. 36 gerade) hat die Gemeinde 1999 den **Bebauungsplan „Im Söhlen“** aufgestellt und die vorhandenen und geplanten Baugrundstücke als „Dorfgebiet“ (MD) mit einer GRZ

Begründung zum Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Undeloh

von 0,25 festgesetzt. Auf den Grundstücken Nr. 32B und Nr. 34A sind Wohnhäuser „in zweiter Reihe“ ermöglicht worden und entstanden, wie sie auch im Plangebiet ermöglicht werden.

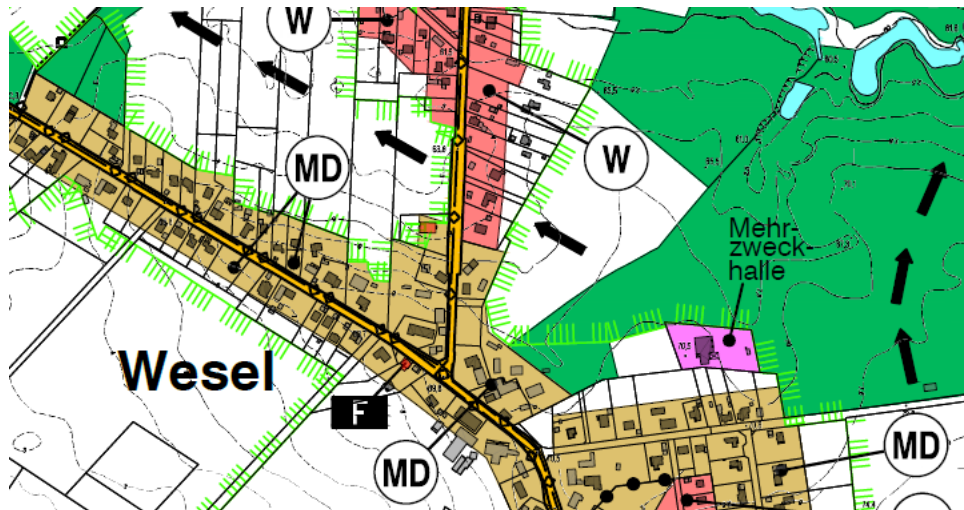
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Daraus ist die Festsetzung der Baugrundstücke im Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt
in der aktuellen Fassung
(Stand nach der 46. Änderung, die am 25.10.2018 wirksam geworden ist.)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

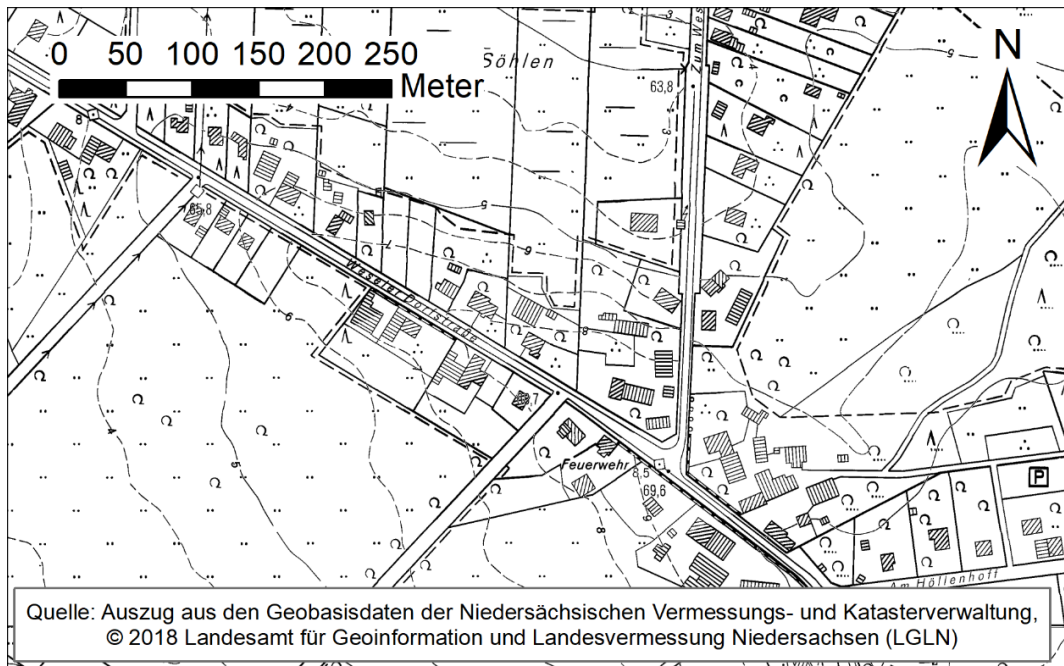
Lage im Ort, Geländebeziehungen, Entwässerung

Das Plangebiet liegt auf der Südseite der Weseler Dorfstraße (K 27). Auf der Straßenseite des Plangebiets gibt es einen Grünstreifen und einen Fußweg. Vgl. das folgende Foto!



Blick in die Weseler Dorfstraße: Das Plangebiet liegt auf der linken Seite.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle nach Südwesten. Vgl. die Höhenlinie in dem folgenden Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte! Die Weseler Dorfstraße liegt auf einem Geländerrücken, von dem aus das Gelände nach beiden Seiten abfällt. Innerhalb des Plangebiets liegt der höchste Punkt an der Nordostecke 68,7 m üNN und der tiefste an der Südwestecke rd. 66 m üNN.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Ausgabe 1999
(Die Bebauung ist nicht aktuell, da die Karte nicht mehr fortgeführt wird.)

Das Oberflächenwasser versickert an Ort und Stelle. Bei Starkregen und Schneeschmelze fließt es nach Süden in den Weseler Moorgraben ab, der nördlich von Inzmühlen in die Seeve mündet.

Begründung zum Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Undeloh

Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 1,27 ha. Die Flächen auf der Südseite der Weseler Dorfstraße gehören privaten Eigentümern. Das Flurstück 74/2 mit der Weseler Dorfstraße gehört dem Landkreis Harburg als Träger der Straßenbaulast. Der Weg auf dem Flurstück 73/1 gehört der Gemeinde.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten, Bodendenkmalschutz

Nach der Bodenschätzung handelt es sich bei den nach Süden anschließenden Flächen um Grünland mit der Bodenart Sand (S) der Bodenstufe II mit Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl 39. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich diese Bodenart nach Norden bis zur Weseler Dorfstraße fortsetzt, so dass es sich bei dem Boden im Plangebiet um Sand handelt.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Bei den sandigen Böden im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden bisher als Wiese und Garten genutzt. Mit Bodenverunreinigungen ist daher kaum zu rechnen. Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**).

Der Landkreis Harburg hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass er das Grundstück Weseler Dorfstraße 31 als **Altstandort-Verdachtsfläche** ansieht und eine Historische Recherche für erforderlich hält. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht. Nach ihren Informationen gibt es auf diesem Grundstück keine Bodenverunreinigungen. Die Historische Recherche ist entbehrlich.

Der Landkreis Harburg hat außerdem aus der Sicht der **Bodendenkmalpflege** auf die Gültigkeit des § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die vorhandene Bebauung des Plangebiets besteht aus Wohnhäusern. Beim Haus Weseler Dorfstraße 31 handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle.

Die Freiflächen sind, wie erwähnt, Wiese und Garten. Vgl. das folgende **Luftbild!**



Luftbild Weseler Dorfstraße – Bildflug 6. Mai 2018
(rote Linie = Grenze des Plangebiets)

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung: „Dorfgebiet“ (MD) und „Dorfgebiet, Wohnen“ (MDw)

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde soll die Bebauung auf der Südseite der Weseler Dorfstraße abgerundet werden und damit ein kleiner Beitrag zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbaugrundstücken geleistet werden. Außerdem soll die ländlich geprägte Struktur von Wesel erhalten bleiben. Hierfür wird das Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Die Festsetzung MD ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie macht die Zielvorstellung der Gemeinde deutlich, dass im Plangebiet dorfgbietstypische Nutzungen, also z. B. auch Tierhaltung zulässig bleiben soll. Im MD müssen die für ein Dorf typischen Immissionen hingenommen werden. Der Schutzanspruch eines Wohngebiets soll hier nicht erreicht werden.

Wohnhäuser sollen innerhalb des Plangebiets auch „in zweiter Reihe“ zulässig sein. Für andere Nutzungen soll es bei der bisherigen Tiefe der Bebauung bleiben. Deshalb wird das Dorfgebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert. Der Streifen am Südrand, für den es auf den Grundstücken Nr. 25, 27, 31 und 31A eigene Flurstücke gibt, wird als „Dorfgebiet, Wohnen“ (MDw) festgesetzt. Auf dem Grundstück Nr. 25 wird das Flurstück 28/25 in den Streifen einbezogen, das nach den Vorstellungen der Eigentümer Teil des dort geplanten Wohngrundstücks werden soll. Im MDw werden nur „sonstige Wohngebäude“ gem.

§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden die Anforderungen an einen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB erfüllt.

2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der Festsetzungen der *Bauweise* ist es, den vorhandenen Charakter der Bebauung zu bewahren, der von freistehenden Einfamilienhäusern und ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt ist. Um dies zu erreichen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird so festgesetzt, dass die vorhandene Bebauung zulässig ist und Ergänzungen um ein Wohnhaus mit bis zu 140 m² Grundfläche möglich sind. Da im allgemeinen die Bebauungsdichte in Wesel sehr gering ist, wird für die neue Bebauung eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,25 festgesetzt. So bleiben ausreichende Freiflächen für eine Durchgrünung der Bebauung erhalten und damit stehen auch genügend Freiflächen für die Versickerung zur Verfügung.

Die Eingeschossigkeit wird durch die Festsetzung nur *eines Vollgeschosses* erreicht. Das lässt neben dem Erdgeschoß einen Dachausbau zu. Das Dach muss aber so gestaltet werden, dass es kein Vollgeschoss ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden. Nach der seit Januar 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung besteht bei einem Vollgeschoss kein Unterschied mehr zwischen GRZ und GFZ. (Vorher wurden bei der GFZ die Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse, also im Dachgeschoss, angerechnet.)

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet nicht angestrebt wird. Die Baugrenzen sind so festgesetzt,

- dass zu der Weseler Dorfstraße ein Abstand von 10 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt und
- dass die Bebauung einen Abstand von 5 m zu dem geplanten Pflanzstreifen am Südrand des Plangebiets einhält.

3. Örtliche Bauvorschrift

Im Plangebiet gilt die Örtliche Bauvorschrift, die die Gemeinde für die Ortslagen von Undeloh und Wesel aufgestellt. Aus ihr ergeben sich die gestalterischen Anforderungen an die Bebauung. Ergänzend dazu sollen mit der Örtlichen Bauvorschrift für das Plangebiet lediglich ökologische Absichten verwirklicht werden. Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Bei dem sandigen Untergrund ist die Versickerung möglich.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An die Südgrenze des Plangebiets schließt sich das Naturschutzgebiet „Lüneburger Heide“ an. Um eine natürliche Abgrenzung zwischen dem Naturschutzgebiet und der vorhandenen und geplanten Bebauung zu schaffen, wird am Südrand des Plangebiets eine 5 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Anpflanzungen sollen außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ausgleichen.

Angepflanzt werden sollen „standortheimische Bäume und Sträucher“. Der Landkreis Harburg hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans empfohlen, die Regelung zu konkretisieren: Es sollten *Crataegus monogyna* (Weisdom), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Salix caprea* (Salweide) und als Hochstämme *Quercus petraea* (Traubeneiche) angepflanzt werden. Die Gemeinde hält eine verbindliche Regelung nicht für erforderlich. Sie empfiehlt aber, bei den Anpflanzungen der Empfehlung des Landkreises zu folgen.

5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Weseler Dorfstraße (K 27) am Nordrand des Plangebiets und der Weg am Ostrand (Flurstück 73/1) sorgen für die Verkehrserschließung des Plangebiets. Sie werden dafür als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Straße und Weg können zur weiteren Erschließung des Plangebiets für Kanäle und Leitungen genutzt werden.

6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Größe (m ²)	Größe (m ²)	Anteil (%)
Dorfgebiet (MD)		6.260	49,4%
Dorfgebiet, Wohnen (MDw)		3.650	28,8%
davon Pflanzfläche	750		
öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.760	21,8%
Gesamtsumme:		12.670	100%

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Gemeinde erforderlich. Daher entstehen der Gemeinde auch keine Kosten, die finanziert werden müssen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet sind bereits parzelliert. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden die von der Planung betroffenen öffentlichen Belange, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind, ohne die Belange des Umweltschutzes, beschrieben und bewertet. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im folgenden Abschnitt behandelt.

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsor-

gung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.5. (S. 10) erläutert. Durch die Weseler Dorfstraße (K 27) und den Weg auf dem Flurstück 73/1 wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist der Wasserbeschaffungsverband Harburg (WBV). Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungen in der Weseler Dorfstraße versorgt. Der Wasserbeschaffungsverband sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte **Löschwasserversorgung**.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die EWE Aktiengesellschaft. Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungen in der Weseler Dorfstraße versorgt.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungen in der Weseler Dorfstraße versorgt.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Landkreis Harburg. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Weseler Dorfstraße entsorgt. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass für die Grundstücksflächen, die als „Dorfgebiet“ festgesetzt werden, und für die noch kein Kanalbaubeitrag gezahlt wurde, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der Kanalbaubeitrag erhoben wird.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Harburg. Die Müllfahrzeuge können von der Weseler Dorfstraße die Grundstücke entsorgen. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Deutsche Post AG.

2. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die zusätzlichen Bauungsmöglichkeiten können Bewohner mit gewachsenen Wohnbedürfnissen, die sonst aus der Gemeinde wegziehen müssten, im Ort gehalten werden. Das sichert die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und verbessert die Tragfähigkeit des Ortes für Versorgungseinrichtungen.

VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Vgl. dazu bereits oben Abschnitt II., S. 6, und das **Luftbild** auf S. 88!

Das Plangebiet wird von den Wohngrundstücken auf der Südseite der Weseler Dorfstraße bis zur Südgrenze des Plangebiets genutzt. Die Freiflächen sind Wiese oder Garten. Am Südrand gibt es bisher fast keine Eingrünung, Ausnahme: Weseler Dorfstraße Nr. 31A.



Südrand des Plangebiets: Das Wohnhaus an der rechten Seite ist Haus Nr. 25A, die Bäume an der linken Seite stehen auf dem Flurstück 28/6

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der bebaute Nordteil des Plangebiets liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dort ist zusätzliche Bebauung, die sich einfügt, auch ohne den Bebauungsplan gem. § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan schafft nur im MDw die Möglichkeit, Wohnhäuser zu bauen. Dadurch wird das Schutzgut „Boden“ beeinträchtigt. Bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich unter Berücksichtigung von Garagen und Zufahrten gem. § 19 Abs.4 BauNVO eine mögliche zusätzliche Versiegelung von 0,375. Bei der Größe des MDw von 3.650 m² ergibt das rd. 1.400 m².

Das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen im Plangebiet sind Teil der vorhandenen Baugrundstücke. Sie haben als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Bedeutung.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Daher gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon hält die Gemeinde eine Eingrünung des Siedlungsrandes für erforderlich, so sie auch im Bebauungsplan „Im Söhlen“ für die Grundstücke auf der Nordseite der Weseler Dorfstraße festgesetzt ist. Der geplante Pflanzstreifen führt zu einer Aufwertung des vorhandenen Grünlands auf einer Fläche von ca. 750 m².

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan schafft.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit ca. 7 zusätzliche Wohnhäuser zu bauen. Er leistet damit einen **Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Ortsteil Wesel der Gemeinde Undeloh. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden gewahrt.

Private Belange werden kaum in erheblichem Maße gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und weitere wichtige öffentliche Belange ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Undeloh und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2019

gez. Geffers

Der Rat der Gemeinde Undeloh hat in seiner Sitzung am 23. April 2019 den Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Undeloh, den 17.12.2022

Der Bürgermeister

gez. W. Rademacher

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan „Weseler Dorfstraße mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Undeloh mit der Urschrift wird beglaubigt.

Undeloh, den _____

Der Bürgermeister