# Gemeinde Melbeck

Landkreis Lüneburg

## Bebauungsplans Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Inhalte:

- Übersichtsplan (ohne Maßstab)
- Bebauungsplan, bestehend aus
  - Präambel, Hinweise (Blatt 1)
  - Planzeichnung (Blatt 2)
  - Verfahrensvermerke (Blatt 3 bis 4)
- Begründung

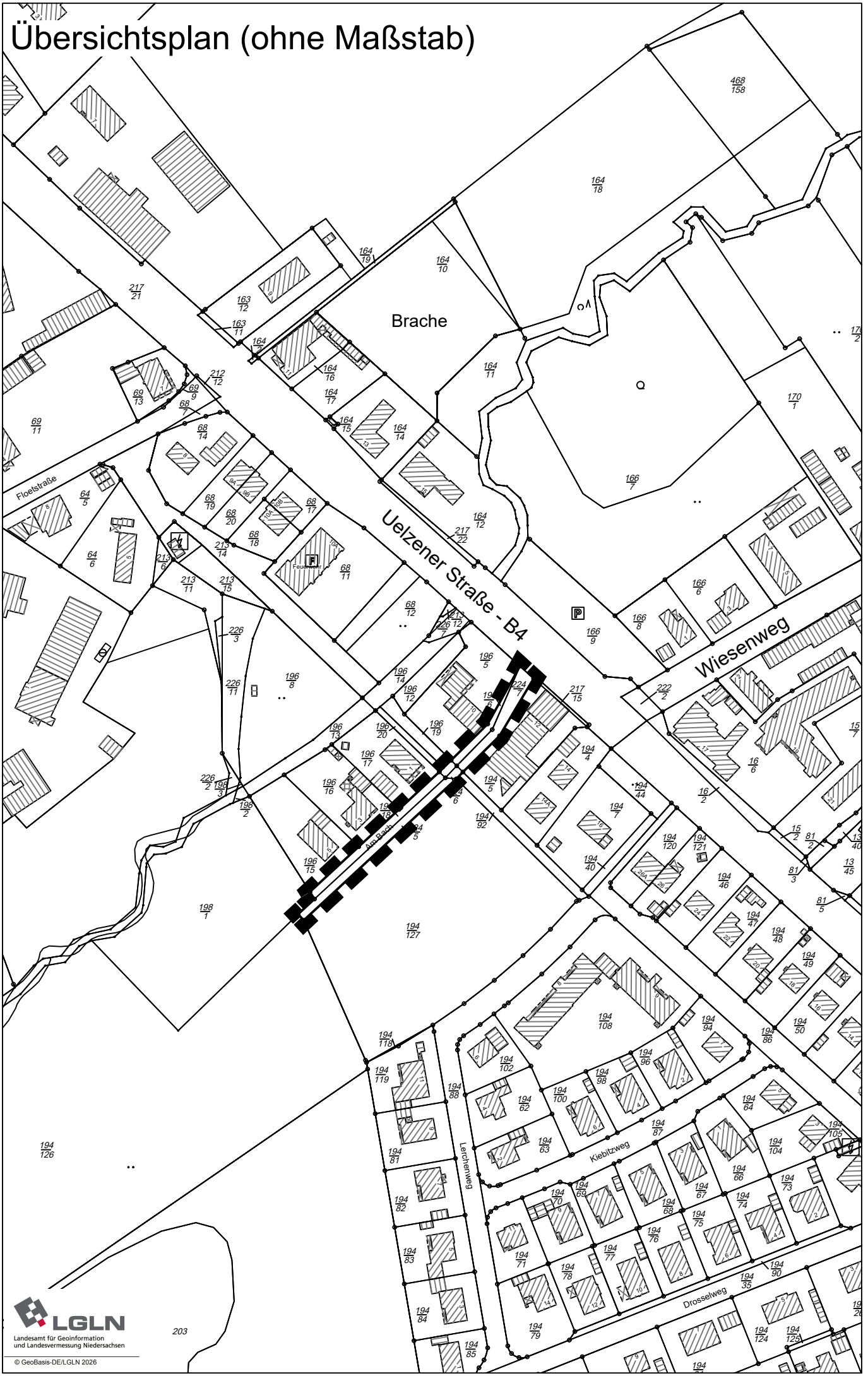
Stand: Entwurf

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Melbeck durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

# Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Melbeck in seiner Sitzung am ..... 2026 diesen Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Melbeck, den

| | | |
|---|---|---|
| ..... | | ..... |
| Bürgermeister | Siegel | Gemeindedirektor |

## Hinweise

**Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“**

Die durch die Planzeichnung nicht betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“ bleiben weiter unverändert rechtskräftig.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der jeweils geltenden Fassung.

# Gemeinde Melbeck

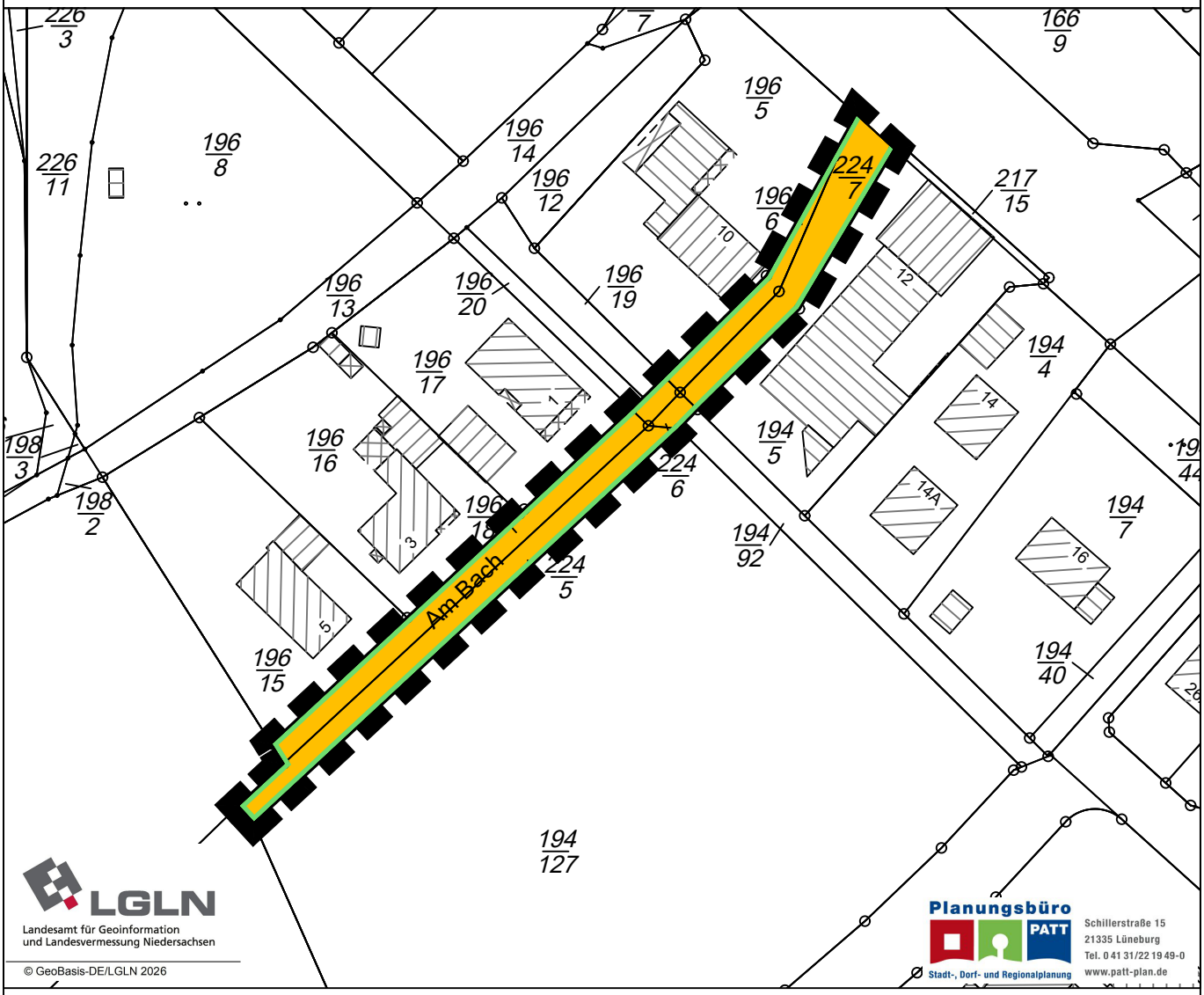
Landkreis Lüneburg

## Bebauungsplan Nr. 23

## „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung

Stand: Entwurf

M. 1:1.000




### Planzeichenerklärung

1. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Melbeck hat in seiner Sitzung am 11.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Melbeck, den..... 2026 .....

Gemeindedirektor

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,

Gemarkung Melbeck, Flur 3

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.01.2026

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den..... .....

Planverfasser

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Melbeck hat in seiner Sitzung am 11.05.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung und der Begründung zugestimmt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ..... 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung inkl. Begründung wurde vom ..... 2026 bis ..... 2026 im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den..... 2026 .....

Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Melbeck in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung als Satzung (§ 10 BauGB) und die zugehörige Begründung beschlossen.

Melbeck, den..... 2026 .....

Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 2026 im Amtsblatt Nr. .../2026 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung wurde damit am ..... 2026 rechtsverbindlich.

Melbeck, den..... 2026 .....

Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortszentrum“, 1. Änderung und Erweiterung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den..... 2026 .....

Gemeindedirektor

# Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhalt

***1. Anlass und Ziel der Planung..... 1***

***2. Plangebietsabgrenzung:..... 1***

***3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 1***

***4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Planung ..... 4***

***5. Verfahren nach § 13a BauGB ..... 4***

***6. Umweltbelange ..... 5***

***7. Auswirkungen auf die bestehende Nutzung ..... 7***

***8. Zusammenfassung ..... 7***

***9. Bauleitplanerisches Verfahren..... 7***

# 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche „Am Bach“. Die Straße erfüllt eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion zwischen der Bundesstraße B 4 im Norden und den südlich gelegenen Wiesenflächen. Über diese Verkehrsfläche werden zudem die Grundstücke Am Bach 1, 3 und 5 erschlossen. Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen ist mit der Planung nicht verbunden. Vielmehr soll der vorhandene bauliche und funktionale Zustand durch eine eindeutige Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

# 2. Plangebietsabgrenzung:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 196/18, 224/5, 224/6, 224/7, 196/6 sowie einen kleinen Teilbereich des Flurstücks 196/19, alle Flur 3, Gemarkung Melbeck.

# 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ setzt den betroffenen Bereich teilweise als Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet fest. Die tatsächliche Nutzung entspricht jedoch nicht dieser Überplanung, da dort eine bestehende Straßenverkehrsfläche vorhanden ist. Ein kleiner Teilbereich im Westen wird dem Bebauungsplan mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung im Sinne einer Erweiterung ergänzt.

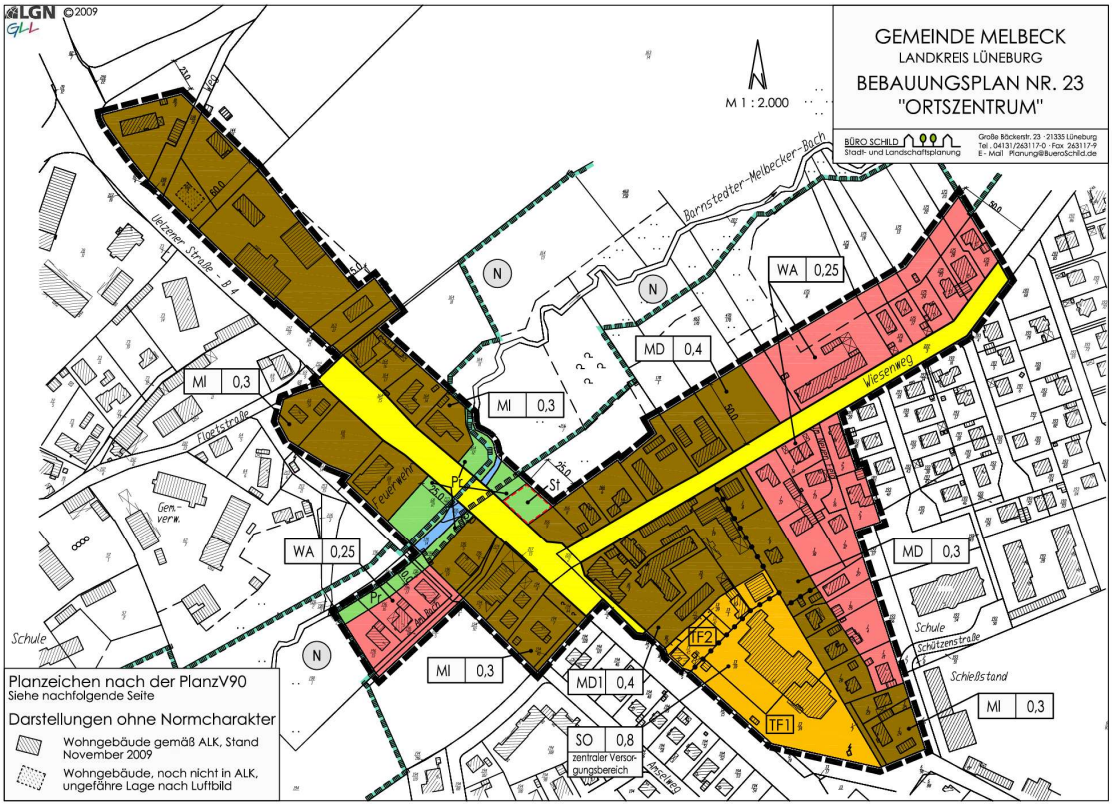



*Abbildung Nr. 1: Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ - Planzeichnung*

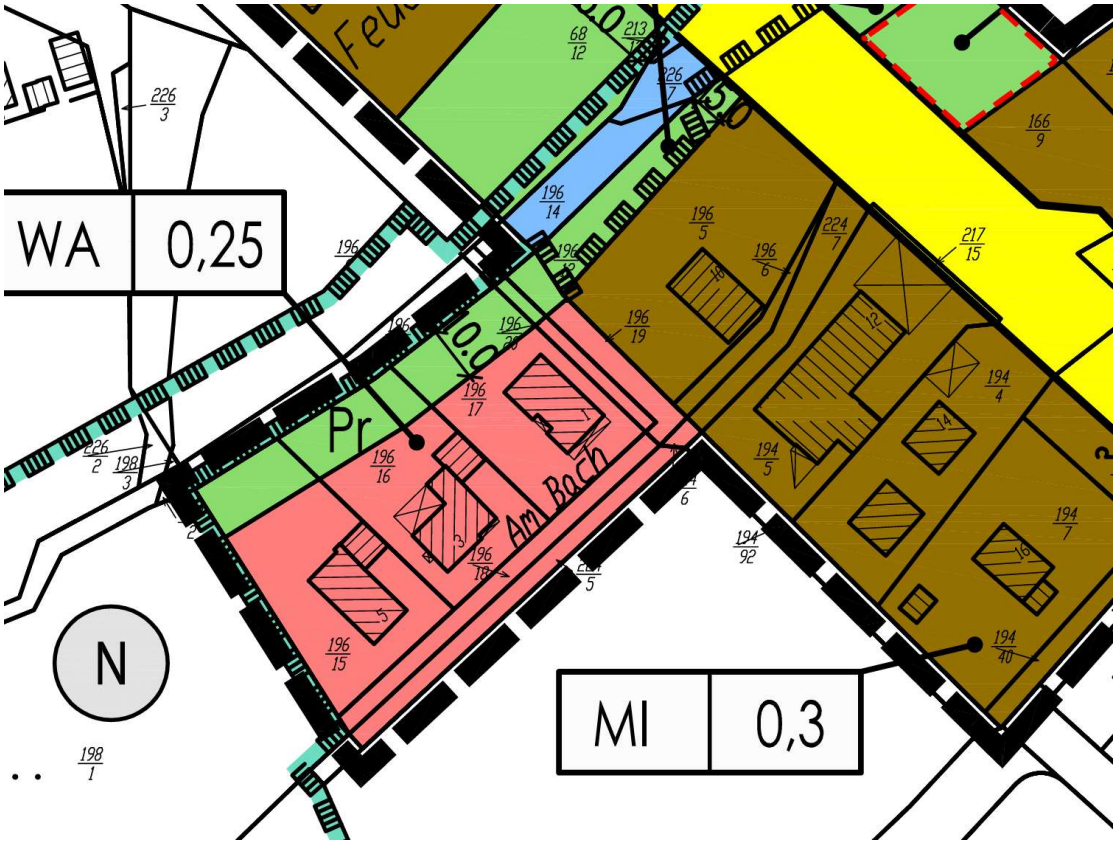



*Abbildung Nr. 2: Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ – Detail-Planzeichnung*

Zur Vermeidung von Widersprüchen zwischen planungsrechtlicher Festsetzung und tatsächlicher Nutzung soll der Bereich künftig als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Damit wird eine klare und rechtssichere planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Große Teile des Plangebietes wurden bereits am 1.12.1973 öffentlich als Straße gewidmet, lediglich das Flurstück 196/18 sowie ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 196/19 ist noch nicht gewidmet, soll aber nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ebenfalls öffentlich gewidmet werden.

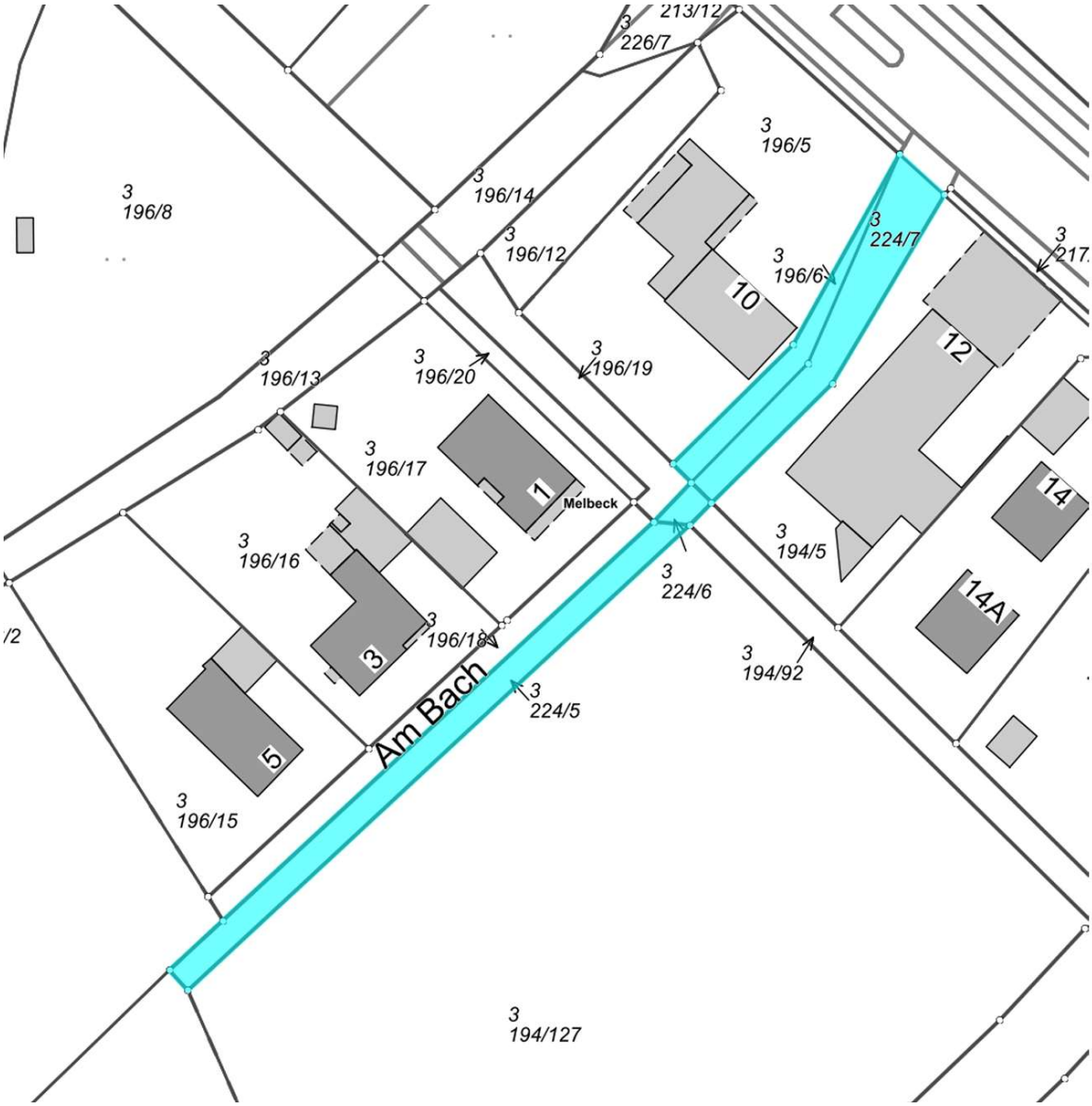



*Abbildung Nr. 3: Als öffentliche Straße gewidmete Flurstücke (siehe blau)*

# 4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Planung

Die Festsetzung der Verkehrsfläche (Planung) ist städtebaulich erforderlich, um die vorhandene Erschließungsfunktion dauerhaft abzusichern. Die Straße ist Bestandteil der innerörtlichen Verkehrsstruktur und wesentlich für die Erreichbarkeit der angrenzenden Wohngrundstücke sowie der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird gewährleistet, dass die Fläche auch künftig ausschließlich verkehrlichen Zwecken dient und nicht durch entgegenstehende Festsetzungen beeinträchtigt wird.

# 5. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da lediglich ein bereits bestehender, im Siedlungszusammenhang gelegener Verkehrsbereich planungsrechtlich geordnet wird. Mit der Planung werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen und keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 $m^2$.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Es sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da ausschließlich eine vorhandene zum größten Teil schon gewidmete Verkehrsfläche als solche nun planungsrechtlich festgesetzt wird.

Ferner gilt:

- Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren; Stellungnahmen werden innerhalb einer angemessenen Frist berücksichtigt.
- Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

# 6. Umweltbelange

Der südliche Bereich der Verkehrsfläche stellt sich zurzeit noch als unversiegelte Verkehrsfläche dar, von dem aus die Grundstücke Am Bach 1, 3 und 5 erschlossen werden. In einem kleinen Teilbereich im Süden hat sich ein Ruderalgebüsch entwickelt, da die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Zusammenhang mit der bisherigen Bewirtschaftung des angrenzenden Flurstücks 194/127 erfolgte und das Wegestück deshalb keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hatte.

Im Zuge der geplanten Errichtung der Seniorenwohnanlage auf den südlich angrenzenden Flächen (Flurstück 194/127) wird die Beseitigung dieses Gehölzes erforderlich, damit die Wegeparzelle, die bereits öffentlich gewidmet ist, ihren ursprünglichen Zweck als Verkehrsfläche wieder erfüllen kann. Die Entfernung des Gehölzes erfolgt außerhalb der Brut- und Setzzeit.

Da lediglich eine bestehende Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird, ist aus Sicht der Gemeinde keine weitergehende Umweltprüfung erforderlich und nach § 13a BauGB auch nicht notwendig.

*Abbildung Nr. 4: Südlicher Teilbereich des Plangebietes, Blick Richtung Süden*

*Abbildung Nr. 5: Nördlicher Teilbereich des Plangebietes, Blick Richtung Süden*

*Abbildung Nr. 6: Nördlicher Teilbereich des Plangebietes, Blick Richtung Norden (B 4)*

# 7. Auswirkungen auf die bestehende Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen als Wohngebiet und Mischgebiet werden im betroffenen Bereich durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ersetzt. Ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 224/5 ist bereits als Verkehrsfläche gewidmet, befindet sich aber nicht im Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“. Mit der Änderung und kleinteiligen Erweiterung des bisherigen Plangebietes wird die planungsrechtliche Situation nun an die tatsächliche Nutzung angepasst. Nutzungs- oder Funktionskonflikte werden vermieden und die Grundlage für die Unterhaltung, Erneuerung und Anpassung der Verkehrsfläche wird gestärkt.

Die Widmung des Flurstücks 196/18 sowie eines Teilbereichs des Flurstücks 196/19 als öffentliche Verkehrsfläche trägt zur Rechtsklarheit der bestehenden Situation bei.

Die Müllabfuhr erfolgt auch weiterhin über eine Müllbereitstellung an der Bundesstraße B 4. Die Gemeinde hält diese Lösung für zumutbar und sieht keinen Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans.

# 8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan wird eine vorhandene Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und eindeutig festgesetzt. Die Planung ordnet den bestehenden innerörtlichen Bereich und beseitigt die bisherige Unstimmigkeit zwischen Festsetzungen und tatsächlicher Nutzung.

Sie ist städtebaulich erforderlich und kann als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

# 9. Bauleitplanerisches Verfahren

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Es wird deshalb keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erstellt und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Am 11.05.2026 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Melbeck beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ zu ändern und zu erweitern. Auf der Grundlage des Entwurfs der 1. Änderung und Erweiterung hat der Verwaltungsausschuss am 11.05.2026 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom ..... 2026 bis zum ..... 2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.