Bauleitplanung der Gemeinde Mechtersen
Landkreis Lüneburg

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mechtersen Mitte “

Stand : 22. November 2017

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Grundlagen	2
2.	Planungsziele	3
3.	Festsetzungen	3
4.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	3
5.	Städtebauliche Werte	4
6.	Verfassererklärung	4

1. Grundlagen

Verfahren und Vorbemerkung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Mechtersen-Mitte“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 2.450 m² weit unter Schwellenwerten des § 13 ff BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen soll in dieser Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht werden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Mechtersen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 " Mechtersen Mitte“ beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.4 wurde im Jahre 1991 aufgestellt und 2001 mit der 1. Änderung überarbeitet und angepasst.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.03.2003,
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Flächennutzngsplan

Der Geltungsbereich der 2.Änderung Ergänzung wird im gültigen Flächennutzungsplan des Samtgemeinde Bardowick als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich soll als Fläche, die sich gemäß § 13 b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, für die wohnbauliche Nutzung einbezogen werden. Daher steht der Flächennutzungsplan der Planung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Geltungsbereich :
Der Geltungsbereich der 2.Änderung ergibt sich wie folgt :

Die Änderungsfläche wird im Norden, Süden und Osten von der Flurstücksgrenzen des Flurstücks 113/5 begrenzt, im Westen durch eine parallele Linie im Abstand von ca. 57.00 m von der Grenze des Flurstücks 113/5 zur Straße „Auf dem Meere“.

Planunterlage :
Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2017 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landkreis Lüneburg.

2. Planungsziele

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sollen ein Baugrundstücke für Wohnbauzwecke in abrundender Form im Ortskern in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung geschaffen werden. Ziel ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung.

3. Festsetzungen

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.4 sowie die örtliche Bauvorschrift in der Fassung der 1. Änderung vom 30.07.2001 gelten auch für die 2. Änderung. Weitere Festsetzungen für die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden nicht getroffen.

4. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege -

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt nicht als Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die Ausführung von B-Plänen kann jedoch zu Eingriffen führen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit erhebliche Eingriffe durch die Ausführung des B-Planes entstehen können, wie sie ggf. verhindert werden können und wie für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich geschaffen werden kann.

Durch die Neuausweisung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Änderungsfläche des Bebauungsplanes ergibt sich kein erheblicher Eingriff. Unter Anwendung von § 1a (3) BauGB und aufgrund der Geringfügigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird daher auf die Eingriffsregelung verzichtet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Geringfügigkeit ebenfalls nicht erheblich.

Auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) in den Teilbereichen der 2. Änderung und Ergänzung wird hingewiesen.

5. Städtebauliche Werte

Größe des Änderungsfläche ca. 2.450 m²

6. Verfasserklärung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mechtersen Mitte" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 22.11.2017

THOMAS BLOCK Dipl.-Ing. Architekt
Rathausstraße 7
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171-668020
Fax 04171-668021