

Gemeinde Mechteresen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ 3. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Präambel und Verfahrensvermerke
Kurzbeurteilung

Stand: Vorentwurf 12/2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mechteresen durch:

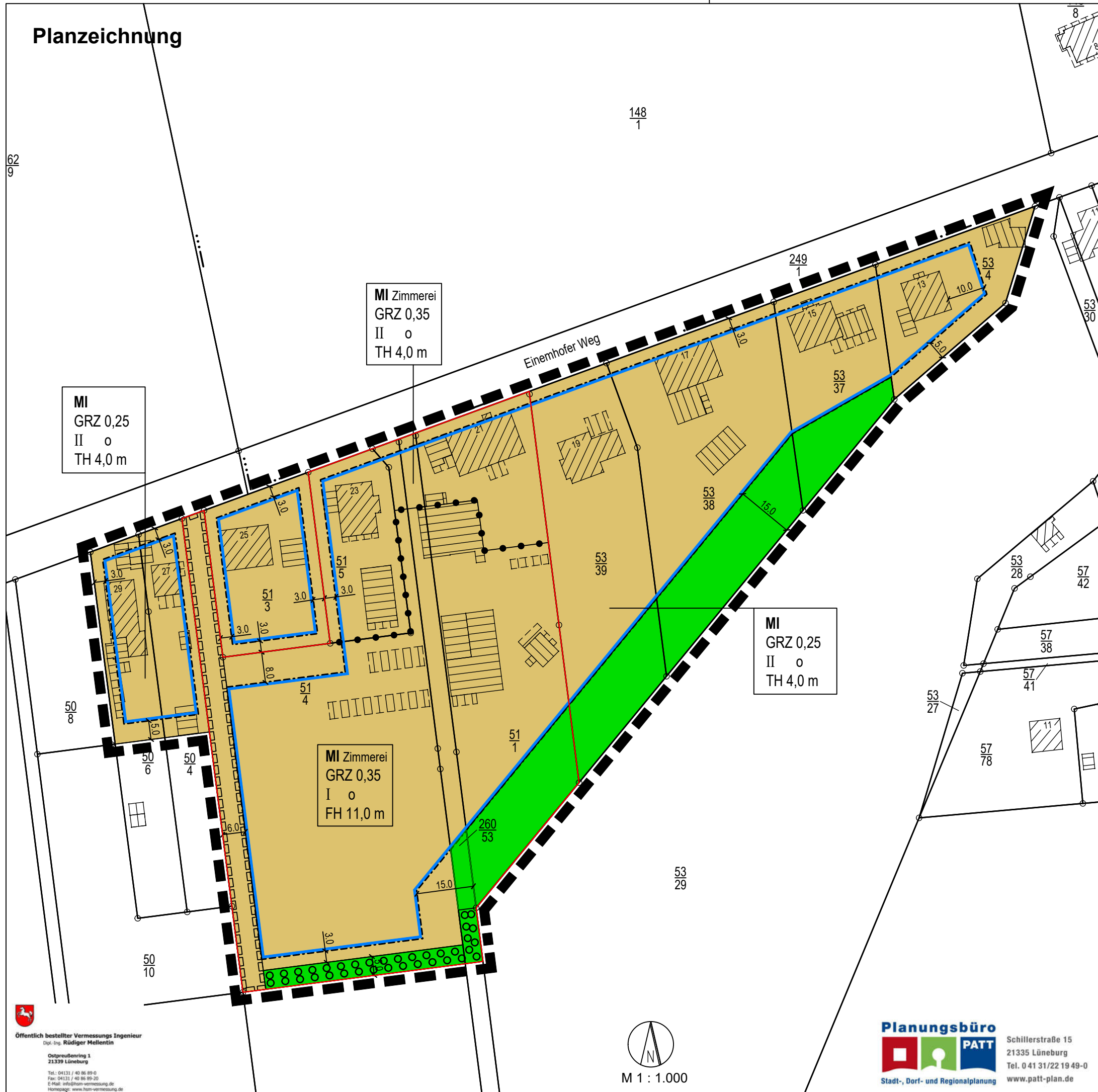


Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichnung

62
9

148
1



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
- Mischgebiet mit Fremdkörperfestsetzung
Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 11,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- o Offene Bauweise

4. Grünflächen

- Private Grünfläche

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets "MI Zimmerei"
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche

GEMEINDE MECHTERSEN

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 4

„Mechtersen-Mitte“

3. Änderung und Erweiterung

Stand: Vorentwurf 12/2023

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Fremdkörperfestsetzung

1.1 In dem nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet (MI) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „Zimmerei“ sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen im Rahmen des bisherigen Nutzungszwecks - Zimmereibetrieb - zulässig. Die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen bezieht auch solche Anlagen ein, die als selbstständige bauliche Anlagen errichtet werden. Die Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Mischgebiets „MI Zimmerei“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen sowie dem Hauptnutzzweck zugehörigen nicht-hochbaulichen Lager- und Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Die gemäß Planzeichnung mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Wegefläche ist auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

2.3 Die festgesetzten First- und Traufhöhen haben als unteren Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandfläche mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bildet den höchsten Punkt des Daches am Schnittpunkt der geneigten Dachflächen. Die OKFF darf maximal 0,3 m über der Oberkante der Straße liegen, gemessen in Grundstücksmitte. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen die Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO eine Mindestgröße von 1.200 m² je Wohngebäude betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4. **Grünordnung**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist eine Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist versetzt in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen und extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzliste

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Die Mindestqualität der anzupflanzenden Sträucher:
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

5. **Oberflächenentwässerung**

Das auf den Dächern und versiegelten privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Gartenbewässerung bzw. im Haushalt als Brauchwasser zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. **Örtliche Bauvorschrift**

Ergänzung zu § 2 „Ausnahmen“:

Die in § 2 benannten Ausnahmen beziehen sich auch auf gewerbliche Betriebsgebäude.

Es gelten danach folgende Vorschriften:

- Flachdächer sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- Die Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen zu halten.

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Mechtersen den Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“, 3. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Mechtersen, Flur 1 und 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den

.....
ÖbVi Rüdiger Mellentin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde
ausgearbeitet von:

Lüneburg, den



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“, 3. Änderung und Erweiterung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. vom bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Gemeinde Mechteresen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“, 3. Änderung und Erweiterung

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf 12/2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mechteresen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1.	Anlass und Ziel	3
2.	Bestand, Lage und Begrenzung	4
3.	Vorgaben	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bisheriges Planungsrecht	6
4.	Geplante Änderungen	6
4.1	Nutzungsänderung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	8
4.3	Grünordnung / Waldbelange	8
4.4	Örtliche Bauvorschrift	9
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit / Umweltprüfung	9
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	11

1. Anlass und Ziel

Anlass für die vorliegende Planung bildet die notwendige Modernisierung eines im Plangebiet seit über 100 Jahren ansässigen Zimmereibetriebes. Anlass ist, dass der Ausbildungsbetrieb von einem Nachfolger aus der Familie des Betriebsinhabers übernommen wird. Dazu soll der Standort gesichert werden und es sollen vor allem auch für die Zukunft betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die angestrebte betriebliche Entwicklung am vorhandenen Standort wird von der Gemeinde unterstützt und soll in städtebaulicher verträglicher Weise umgesetzt werden.

Die Zielsetzung ist mit der derzeit geltenden planungsrechtlichen Ausgangslage nicht hinreichend möglich. Um den Betrieb weiter wirtschaftlich führen zu können, sind Maßnahmen zur Modernisierung und Umstrukturierung der baulichen Anlagen und Betriebsabläufe unausweichlich. Dafür müssen u.a. Holzbauteile langfristig trocken liegen, so dass vermehrt Überdachungen auf dem Betriebsgelände benötigt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass mit der produktionsbedingt geplanten Verlagerung der betrieblichen Tätigkeiten in den Innenraum auch ein besserer Immissionsschutz einhergehen wird.

Bei der Nutzung und Überplanung von Bestandsflächen gibt die Gemeinde den Vorrang gegenüber der Erschließung unbebauter Flächen im Außenbereich. Die Ausweisung eines neuen Betriebsstandortes wird so vermieden. Dies ist insofern auch von Bedeutung, als geeignete nutzbare Gewerbeflächen nicht verfügbar sind. Die Planung dient dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt somit auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung.

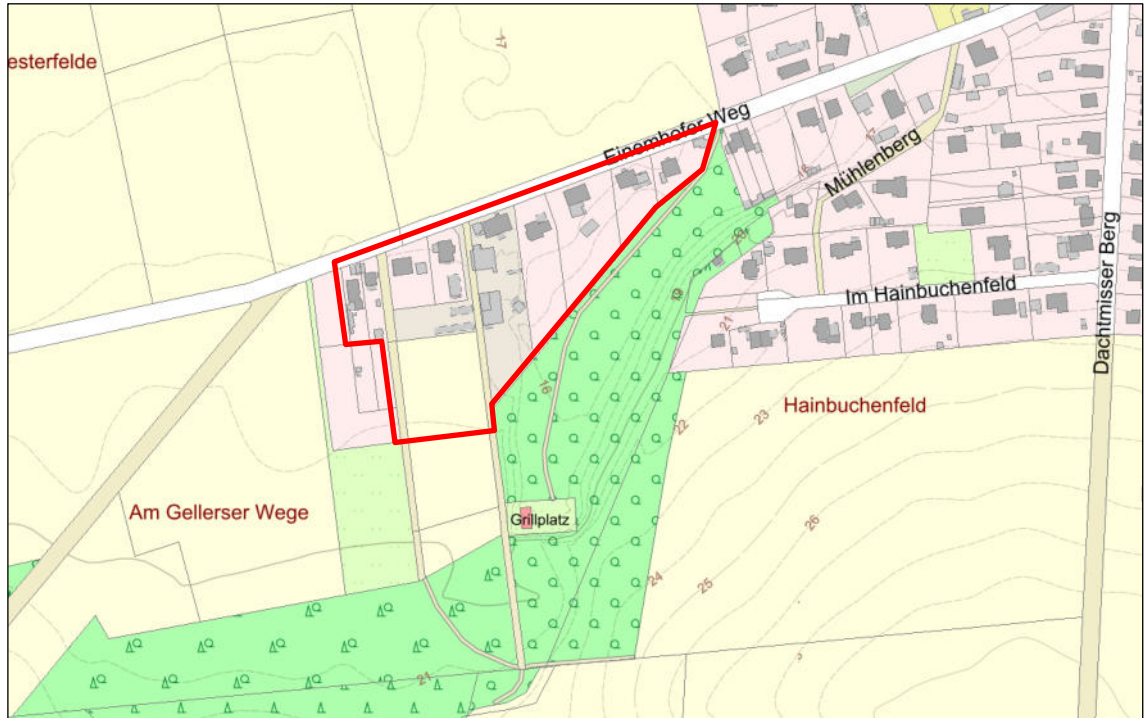
Im Zuge der geplanten betrieblichen Modernisierung und den damit verbundenen notwendigen Baumaßnahmen wird dazu auch der umgebende Siedlungsbereich in die Betrachtung einbezogen. Da landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht mehr vorhanden sind, soll die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zudem sollen generell Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslage Mechtersen in einem vertretbaren Rahmen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll dabei die angestrebte bauliche Entwicklung mit den Anforderungen und Gegebenheiten des vorhandenen Siedlungsbereiches in Einklang bringen.

Um die o.g. marktorientierte Betriebsanpassung des Zimmereibetriebes planerisch vorzubereiten und eine städtebaulich vertretbare Entwicklung und die zukünftige bauliche Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der Lage und Dimensionierung zukünftiger Baukörper zu lenken, ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der geplanten Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs werden erstmalig auch bisher unbebaute Außenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Im Laufe des Verfahrens wird hierfür eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

2. Bestand, Lage und Begrenzung



Karte und Luftbild mit Geltungsbereich der geplanten Änderung (Quelle: LGLN Viewer)

Das Plangebiet umfasst den westlichen Siedlungsbereich der Ortslage Mechtersen. An seiner Nordseite verläuft der Einemhofer Weg, über den die Erschließung des Plangebiets erfolgt. Der Erweiterungsbereich ist Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker).

Südöstlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet, die aufgrund seiner räumlichen Einbindung als Naherholungsraum genutzt wird (Grillplatz, Wege).

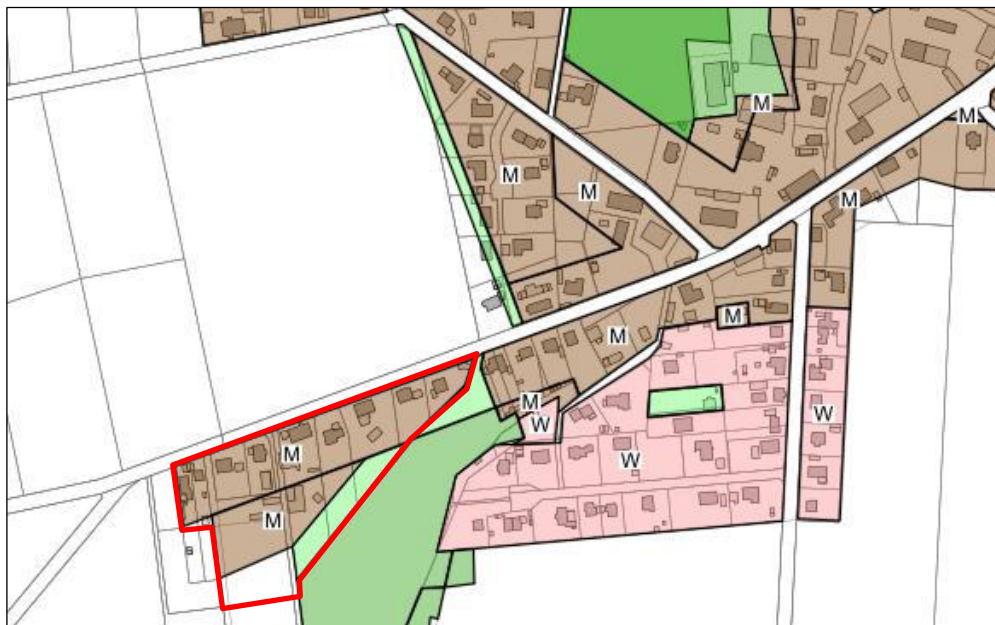
Der übrige angrenzende Landschaftsraum wird durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im weiteren Umfeld führen weitere Waldflächen und wegbegleitende Feldgehölzreihen zu einer Abschirmung des Siedlungsrandes gerade an seiner Südseite.

3. Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind als inhaltliche Vorgaben für den Bebauungsplan insoweit von Bedeutung, als sie vorgeben, was für den Bebauungsplan nach dem Planungswillen der Gemeinde erforderlich ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der geplanten Änderung gemischte Bauflächen (M) und Grünflächen dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan SG Bardowick (GeoPortal Landkreis Lüneburg)

Die vorliegende Planänderung entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans, die hier schon eine Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die betriebsbedingt erforderliche kleinteilige Erweiterung nach Süden greift dabei teilweise über die Bauflächendarstellung hinaus. Diese Abweichung berührt jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans bleibt gewährleistet.

gleichberechtigt nebeneinander, wobei Gewerbebetriebe das Wohnen „nicht wesentlich stören“ dürfen. Wohnnutzungen müssen hingegen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in Wohngebieten. Da bisher ein Dorfgebiet festgesetzt war, wird jedoch der zumutbare Störgrad gegenüber der Bestandssituation nicht verändert.

Innerhalb des bisherigen Dorfgebietes ist, wie eingangs erwähnt, seit über 100 Jahren ein Zimmereibetrieb ansässig. Die Zimmerei bildet im überwiegend bebauten Ortsteil als „wesentlich störendes“ Gewerbe mittlerweile eine atypische Nutzung, weil mitprägende aktive landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft nicht mehr vorhanden sind. Die Zimmerei wurde als gewachsener Betriebsstandort durchgängig genutzt und befand sich immer in einer gewissen Gemengelage am Ortsrand. Städtebaulich fügt sich der Betrieb hinsichtlich seiner Bebauung und Größe in die nähere dörfliche Umgebung ein und hat sich als Standort bewährt. Die Betriebsinhaber wohnen neben dem Betriebsgelände. Straßenseitig fällt der Betrieb kaum auf, hier finden sich Gebäude in ortstypischer und gebietsprägender Bauweise. Die wesentliche Betriebsfläche und Betriebsgebäude befinden sich abgeschirmt und weiter rückwärtig von der Erschließungsstraße (Einemhofer Weg).

Der Zimmereibetrieb soll planungsrechtlich längerfristig in seinem Bestand gesichert werden. Dies betrifft im Wesentlichen die folgenden am Standort vorhandenen betriebstypischen Anlagen und Nutzungen:

- Lagerung von Baustoffen und Bauprodukten, sowie Baugeräten und Werkzeugen
- Zuschnitt und Bearbeitung von Baustoffen für Holzbaukonstruktionen
- Vormontage von Bauarten für Holzbauwerke und auftragsbezogene Konstruktionen
- Bürotätigkeiten mit Verwaltungsaufgaben, kaufmännischer Betriebsführung und Bauplanung

Um die geplanten Modernisierungsmaßnahmen in gebietsverträglicher Weise am vorhandenen Standort umsetzen zu können, wird daher eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Teil des Mischgebiets, für den diese besondere Festsetzung gelten soll, wird als „MI Zimmerei“ abgegrenzt.

Für den Zimmereibetrieb sind dadurch Entwicklungsperspektiven eröffnet, die über den bisher vorhandenen „passiven“ Bestandsschutz hinausgehen. Es bedeutet, dass im Rahmen des bisherigen Nutzungszwecks auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen zulässig sind.

Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Maßnahmen, die den vorgenannten Bestand ergänzen. Klarstellend wird festgesetzt, dass diese Erweiterungen (die auch gleichzeitig eine Erneuerung darstellen kann), auch solche Gebäude und Anlagen einbezieht, die als selbstständige bauliche Anlagen errichtet werden. Hierunter sind beispielsweise die Errichtung einer neuen Montagehalle (Abbund) oder eines neuen oder zusätzlichen Kragarmregals zu verstehen.

Im Übrigen werden Entwicklungsperspektiven durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstückfläche (Baugrenzen), dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ), der Bauweise (offen) und der zulässigen Höhe (Geschossigkeit / Traufhöhe, Firsthöhe) hinreichend näher bestimmt.

Eine darüber hinaus gehende Öffnung hin zu einer allgemein oder eingeschränkt zulässigen gewerblichen Entwicklung an diesem Standort ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO kommt aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Die derzeitige bauliche Ausnutzung im Plangebiet liegt überwiegend im Bereich GRZ 0,1 - maximal jedoch bei GRZ 0,25. Eine GRZ 0,25 stellt aus Sicht der Gemeinde eine für die künftige Siedlungsentwicklung städtebaulich vertretbare Nachverdichtung dar. Unangetastet bleibt dabei die Regelung zur Mindestgrundstücksgröße (1.200 m²), die pro Wohngebäude nachgewiesen werden muss. In Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche ist ausschließlich die Grundstücksfläche maßgeblich, die auch als Baugebiet (MI) festgesetzt ist.

Der ansässige Zimmereibetrieb soll darüber hinaus im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden in seinen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stärker ausgenutzt werden können. Vermieden werden soll die Ausweisung neuer Standorte durch Inanspruchnahme bisher vollständig un bebauter Flächen. Für den Betriebsstandort wird eine GRZ 0,35 festgesetzt. Aufgrund der betrieblich notwendigen und jetzt schon vorhandenen Betriebsflächen (Rangierflächen, Lagerflächen etc.) wird eine Überschreitung der GRZ durch nicht hochbauliche betriebliche Anlagen bis zu einer GRZ 0,6 eingeräumt. Der vorhandene, durch eine Geh- und Fahrrecht abgesicherte Wirtschaftsweg ist dabei nicht auf die GRZ anzurechnen.

Im Bereich des Betriebsstandortes der Zimmerei wird anstatt einer Traufhöhe für die geplante rückwärtige betriebliche Erweiterung eine Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Dadurch kann bei der Umsetzung abweichender gewerblicher Gebäudetypologien flexibel agiert werden. Zur Sicherstellung des Planungsziels wird für diesen gewerblich geprägten Bereich eine auskömmliche 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gesichert. Je nach Tiefe der vorhandenen Grundstücksflächen eröffnet der Bebauungsplan die Bebauung im rückwärtigen Bereich. Insoweit wird hier durch Baugrenzen konkret nachvollzogen, was bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig war.

Die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch Baugrenzen näher bestimmt. Sie berücksichtigen sowohl die vorhandenen Gegebenheiten (Weg, Wald, rückwärtiger Bereich des nördlich angrenzenden Grundstücks) als auch die geplante Eingrünung.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann von einer Sammlung und Versickerung innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden.

4.3 Grünordnung / Waldbelange

Am Südrand des Plangebiet wird im Übergang zum freien Landschaftsraum eine Baum-Strauchhecke gepflanzt. Sie bewirkt eine landschaftsgerechte Einbindung des dort neu gebildeten Siedlungsrandes. Für die geplanten Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die grünordnerischen Regelungen werden durch textliche Festsetzungen näher bestimmt.

Die übrigen Siedlungsflächen sind durch den angrenzenden Wald abgeschirmt. Der Abstand zum Wald orientiert sich an den konkret vorhandenen örtlichen Verhältnissen. Das Baufenster hält dabei einen Abstand von mind. 15 m ein. Die Abstandsflächen werden

als private Grünflächen festgesetzt. Das Baufenster liegt hier im Siedlungszusammenhang und nimmt die Bebauungsstruktur der vorhandenen Bebauung auf.

Aufgrund der siedlungsräumlichen Ausgangssituation besteht keine negative städtebauliche Vorbildwirkung für eine waldnahe Fortführung der Bebauung über das Plangebiet hinaus.

4.4 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend angepasst und klargestellt, dass die in § 2 benannten Ausnahmeregelungen nicht nur auf landwirtschaftliche sondern auch auf gewerbliche Betriebsgebäude Anwendung finden.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit / Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende wesentlichen Auswirkungen:

- Die Planänderung führt zu keiner unzumutbaren Zunahme der Verkehrsbelastung. Die bauliche Nachverdichtung sowie die geplanten baulichen Maßnahmen des Zimmereibetriebes werden zwar zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbewegungen führen. Bauliche Maßnahmen wie Überdachungen von Betriebsflächen, bauliche Umstrukturierungen oder einen begrenzten Hallenbau dienen der Modernisierung und Marktanpassung des Betriebes.

Dies wird aber auch aufgrund der geringen Vorbelastung nach derzeitiger Einschätzung zu keiner erheblichen Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabläufe führen.

- Immissionsschutz:
Die betrieblichen Tätigkeiten des ansässigen Zimmereibetriebes waren bisher mit der umgebenden Nutzungsstruktur und dem sich aus der Ausweisung eines „Dorfgebiets“ (MD) ergebenden Schutzanspruch gebietsverträglich. Dieser Schutzanspruch wird mit der Planung hin zu einem „Mischgebiet“ (MI) nicht verändert.
Im Zuge der geplanten Modernisierung werden vermehrt Überdachungen auf dem Betriebsgelände benötigt werden. Holzlagerungen im Freien sollen vermieden werden. Neben Rangier- und Ladevorgängen kann ein Großteil von Arbeiten, die bislang im Freien stattfanden, in geschlossene Räume oder abgeschirmte Bereiche verlagert werden. Die geplanten Maßnahmen fördern einen künftig verbesserten Immissionsschutz und können zu einer Schallminderung beitragen.

Der Zimmereibetrieb hat im Rahmen des Zulassungsverfahrens für die konkreten baulichen Maßnahmen und betrieblichen Abläufe die Einhaltung der geltenden Richtwerte nach TA Lärm nachzuweisen. Dabei sind die Wohnnutzungen in der Umgebung nach dem Schutzanspruch eines Mischgebiets zu berücksichtigen.

Die geplanten betrieblichen Maßnahmen lassen keine unzumutbaren Störungen durch Staubemissionen erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten baulichen Modernisierungsmaßnahmen Abschirmungseffekte eintreten werden, die auch zu einer Reduzierung der Staubentwicklung führen.

- Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

- Artenschutz

Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung wird im Plangebiet eine intensivere Nutzung oder bezogen auf die Erweiterungsfläche eine Nutzungsumwandlung erfolgen.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Bereich des Plangebiets bestehen.

In Bezug auf die geplante Nachverdichtung im Bestand ist für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu rechnen, da im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen.

- Eingriffsregelung

Durch die geplante Erweiterung des Zimmereibetriebes werden teilweise erstmalig Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, die eine naturschutzrechtliche Kompensation nach sich zieht. Dies ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzieren.

Es sind Flächen von eher geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen (Acker). Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt Baugebiete fest. Diese Festsetzung lassen eine gegenüber dem Bestand höhere Versiegelung zu, die aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB oder durch geltendes Planungsrecht, bereits vorher zulässig waren.

Der südliche Bereich, der für die geplanten Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des ansässigen Zimmereibetriebs eine erstmalige bauliche Entwicklung

vorbereitet, zieht einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

- **Landschaftsbild:**
Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich im Wesentlichen durch die betriebsbedingte Erweiterung nach Süden, der jedoch aufgrund seiner Siedlungsrandlage von den umgebenden baulichen Nutzungen geprägt wird. Dem wirkt die geplante randliche Gehölzpflanzung entgegen, die eine Abschirmung bewirkt und den Ortsrand landschaftsgerecht neu gestaltet.
- Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 für den Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“, 3. Änderung und Erweiterung den Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich