

Gemeinde Mechteresen

Landkreis Lüneburg



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

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf 08/2024
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) 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

Teil I	Begründung	
1.	Anlass und Ziel	3
2.	Bestand, Lage und Begrenzung	4
3.	Vorgaben	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bisheriges Planungsrecht	6
4.	Geplante Änderungen	7
4.1	Nutzungsänderung und Gebietserweiterung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	9
4.3	Grünordnung / Waldbelange	9
4.4	Örtliche Bauvorschrift	10
4.5	Ver- und Entsorgung	10
4.6	Kampfmittel	10
4.7	Städtebauliche Werte	11
5.	Naturschutzrechtliche Kompensation / Eingriffsregelung	11
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	12
Teil II	Umweltbericht	
1	Einleitung	14
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung	15
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1	Derzeitiger Umweltzustand	16
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	20
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	26
3.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	27
3.2	Kompensationsmaßnahmen	27
3.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	29
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5	Zusätzliche Angaben	30
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	30
5.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	30
5.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	30
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
7	Quellen	31

Anlage Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ einschließlich der 1. Änderung

Teil I Begründung

1. Anlass und Ziel

Anlass für die vorliegende Planung bildet die notwendige Modernisierung eines im Plangebiet seit über 100 Jahren ansässigen Zimmereibetriebes und der damit zusammenhängenden Übergabe des Ausbildungs- und Familienbetriebes an die nächste Generation. Der Standort soll gesichert werden und es sollen 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.

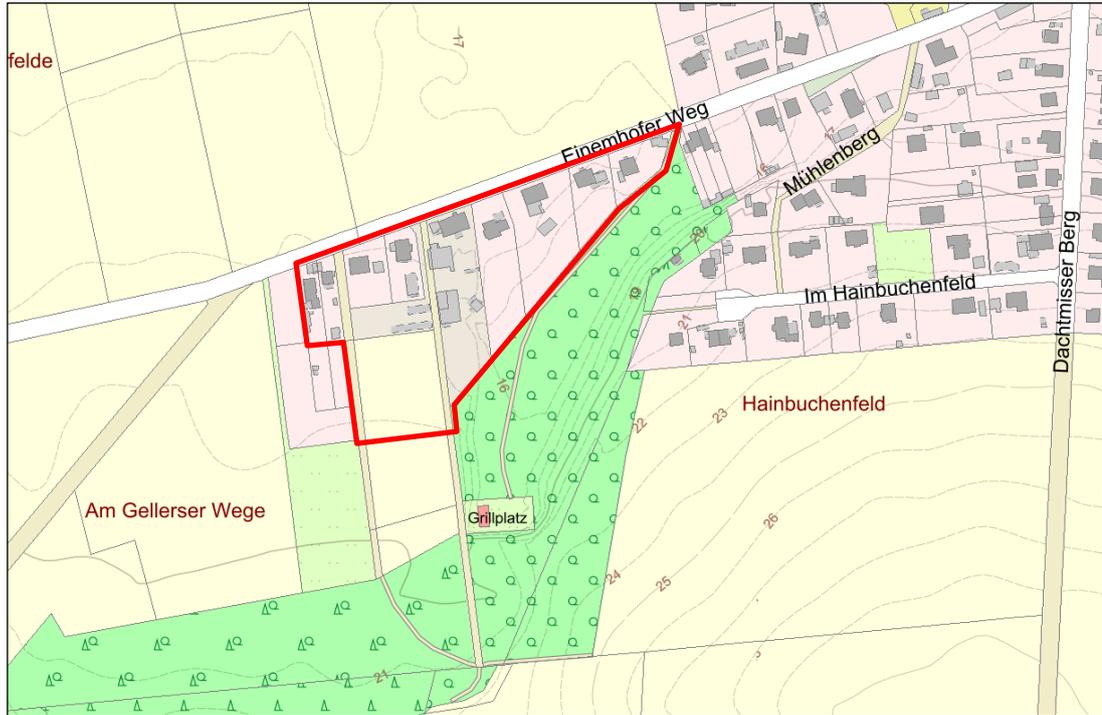
Im Zuge der geplanten betrieblichen Modernisierung und den damit verbundenen notwendigen Baumaßnahmen wird dazu auch der umgebende Siedlungsbereich in die Betrachtung einbezogen. Da landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht mehr vorhanden sind, soll die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur 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, so dass eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet wird.

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 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 legt Mechtersen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ (L) fest, mit der u.a. auch die Sicherung und Entwicklung von Betriebsstätten für dörfliches Gewerbe verbunden ist (R 2.1 11). Die vorliegende Planänderung ermöglicht im Sinne dieser Aufgabe die Standortsicherung eines seit über 100 Jahren ansässigen Zimmereibetriebes und schafft die Voraussetzung für eine raumordnerisch erwünschte bauliche Nachverdichtung in einem durch gemischte Nutzungen geprägten Siedlungsbereich (R 3.1.1 01).

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Dies ist gemäß 2.1 22 RROP mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar.



Planausschnitt RROP Lüneburg 2003

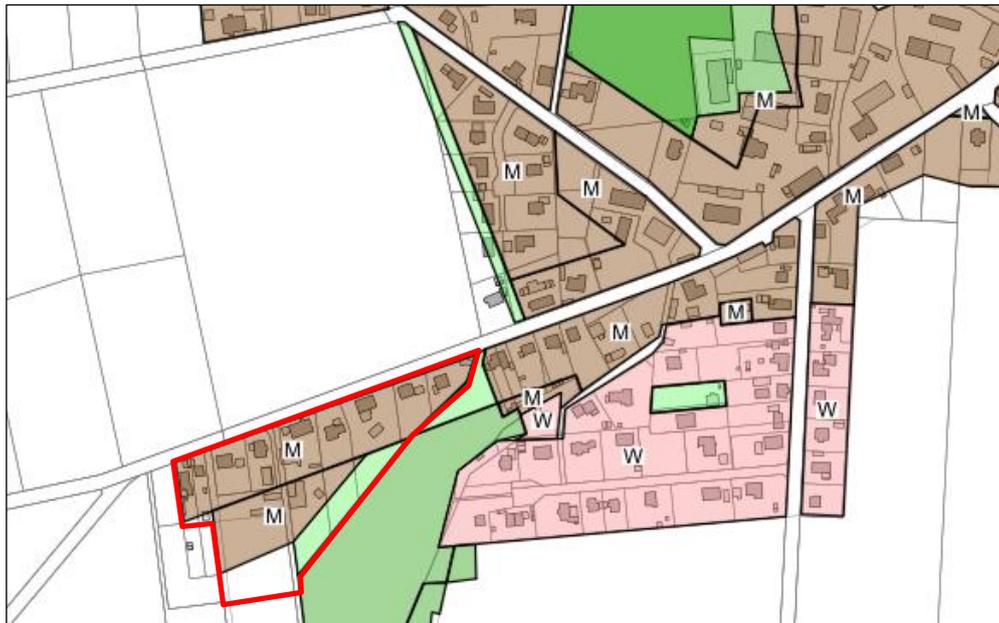
Der südliche Bereich des Plangebietes liegt nach Einschätzung des Landkreises Lüneburg bereits in einem Vorbehaltsgebiet ruhige Erholung sowie in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Die Abgrenzung der genannten Flächen ist jedoch generalisiert dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird als Acker genutzt und liegt teilweise im Siedlungszusammenhang. Der gewerblich geprägte Ortsrand ist überdies bisher nicht gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Mit der Planung erfolgt eine Eingrünung. Der angrenzende Wald bleibt der Naherholung zugänglich. Die geplante Entwicklung steht nicht im Widerspruch zu dem raumordnerisch formulierten Vorbehalt.

Gemäß 3.2.1 08 RROP sind Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Vor dem Hintergrund der anzustrebenden Nachverdichtung und Reduzierung des Flächenverbrauchs ist der gewählte Waldabstand von 20 m siedlungsräumlich geboten und aus der konkreten örtlichen Gegebenheit städtebaulich vertretbar.

3.2 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.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Bebauung soll in einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise erfolgen, wobei die Traufhöhe auf 3,5 m begrenzt ist. Die Mindestgrundstücksgröße muss 1.200 m² betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über maximale Bebauungstiefe 40 m geregelt. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen (z.B. Grundflächenzahl).

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 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.

Die genannten betrieblichen Entwicklungsperspektiven können nur umgesetzt werden, wenn sich der Betriebsstandort auch räumlich erweitern kann. Der vorliegende Bebauungsplan erweitert daher seinen Geltungsbereich nach Süden, wobei Teile des bisherigen Betriebsgeländes bereits über den Geltungsbereich des bisherig rechtskräftigen Bebauungsplans hinausragen.

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 unbebauter 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. Gegenüber dem nördlichen angrenzenden Baugrundstück wird in einer Tiefe von 10 m die zulässige Firsthöhe auf 5 m reduziert. In Verbindung mit der entlang der dortigen Grundstücksgrenze anzulegenden Heckenpflanzung wird ein so städtebaulich erwünschte Höhenstaffelung erreicht, die auch nachbarliche Interessen berücksichtigt.

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

Die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Zimmereibetriebes werden durch Baugrenzen näher bestimmt. Sie berücksichtigen die vorhandenen Gegebenheiten, wie den vorhandenen Wirtschaftsweg, einen hinreichenden Abstand zum Wald sowie zur geplanten Eingrünung.

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

4.3 Grünordnung / Waldbelange

Am Südrand des Plangebiets 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 sich im Bereich einer stillgelegten Sandabbaugrube über Jahrzehnte entwickelt hat.

Der Abstand zum Wald orientiert sich an den konkret vorhandenen örtlichen Verhältnissen. Die bauliche Entwicklung hält dabei einen Abstand von 20 m ein. Entlang des Waldrandes wird eine durchgängig private Grünfläche festgesetzt, womit die durch den Flächennutzungsplan grundsätzlich vorgegebene Zielsetzung nachvollzogen wird. Die Festsetzung spiegelt die derzeitige Grundstücksnutzung wider. Durch die Festsetzung wird die grünräumliche Nutzung entlang des Waldrandes gesichert. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche nur insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören.

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.

Die übrigen Regelungen behalten Rechtskraft und sind auch auf den erweiterten Geltungsbereich anzuwenden. Die örtliche Bauvorschrift einschließlich ihrer 1. Änderung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Neubauten, in denen Abwasser anfällt, sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

In Bezug auf den ansässigen Zimmereibetrieb steht nach Auskunft der Feuerwehr Mechterzen im Umkreis von 300 m eine Löschwassermenge von > 1600 l /min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung. Als Löschwasserentnahmestellen stehen 2 Löschwasserbrunnen und 2 Unterflurhydranten zu Verfügung. Der Erstangriff ist nach max. 150 m möglich.

4.6 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) weist darauf hin, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Die Fläche wurde nicht geräumt und bisher keine Luftbildauswertung oder Sondierung durchgeführt. Daher wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel liegt jedoch nicht vor. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist in Niedersachsen nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Satzung und auch im Bauantragsverfahren sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Möglicherweise werden jedoch Tiefbauunternehmen vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit fordern. Eine entsprechende Untersuchung kann durch den Bauwilligen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden. Wegen der langen Vorlaufzeit empfiehlt sich eine rechtzeitige Beauftragung.

4.7 Städtebauliche Werte

Flächennutzungen in m ²		
- Mischgebiete		
MI Zimmerei		9.742
Pflanzfläche	85	
MI		8.490
- Grünflächen priv.		
Eingrünung Süd	331	
Grünfläche	2.482	
Plangebiet gesamt		21.045

5. Naturschutzrechtliche Kompensation / Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Mechtersen hat den in der Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft. Die Gemeinde hält den Eingriff aus den genannten Gründen für angemessen und vertretbar.

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.

Die Flächen mit bestehenden Baurechten (Mischgebiet) liegen bereits in Siedlungszusammenhang und sie sind bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung ist bisher nicht geregelt, so dass mit der Planung nun erstmals eine Begrenzung der baulichen Dichte erreicht wird. Die Planung lässt eine Versiegelung zu, die aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB oder durch geltendes Planungsrecht, bereits vorher zulässig war. In diesen Siedlungsbereichen ist der Boden bereits überprägt bzw. versiegelt, so dass eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen nur in einem geringeren Maße eintreten wird. Die Gemeinde hat im Rahmen des ihr zustehenden Abwägungsspielraums entschieden, die Eingriffsregelung auf diese Bereiche nicht anzuwenden.

Dies gilt nicht für den südlichen Erweiterungsbereich, der für die geplanten Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des ansässigen Zimmereibetriebs eine erstmalige bauliche Entwicklung vorbereitet. Die Planung zieht hier einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich. Es sind Flächen von eher geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen (Acker). Für diese Flächen ist eine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich.



Abgrenzung des verfügbaren Flurstücks und Lage der Kompensationsfläche (rote Linie)

Gemäß Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht, Kap. 2.3.3) kann der ermittelte Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Das ermittelte Kompensationsdefizit von 2.028 Wertpunkten wird über eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen.

Die Kompensationsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und schließt im südwestlichen Bereich an halboffene Landschaftsstrukturen an, so dass mit einer Extensivierung sowohl eine naturschutzrechtliche Aufwertung der Fläche selbst einhergeht als auch eine Vernetzung bisher getrennter Biotope erreicht werden kann.

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 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 sowie durch eine Info-Veranstaltung am 18.01.2024.

Am2024 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Mechtersen den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte in der Zeit vom2024 bis einschließlich2024.

Am2024 hat der Rat der Gemeinde Mechtersen nach erfolgter Abwägung den Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ mit ÖBV, 3. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Teil II Umweltbericht

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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann.

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt dabei auf der erstmalig baulich in Anspruch genommenen südlichen Erweiterungsfläche. Der übrige Bereich liegt im Siedlungszusammenhang. Die sich dort vollziehende bzw. vorbereitete bauliche Entwicklung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB einzuordnen. Dies ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in dem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet dabei einen eigenständigen Teil der Begründung.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ein ansässiger Zimmereibetrieb plant die Modernisierung und Umstrukturierung der baulichen Anlagen. Dazu soll der Standort gesichert werden und es sollen für die Zukunft betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Dazu wird auch der umgebende Siedlungsbereich in die Betrachtung einbezogen. Zielsetzung ist, Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslage Mechtersen in einem vertretbaren Rahmen zu ermöglichen.

Mit der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes werden erstmalig auch bisher unbebaute Außenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die sonstige bauliche Entwicklung vollzieht sich innerhalb der Siedlungslage.

Der Bebauungsplan setzt Art (Mischgebiete) und Maß (Grundflächenzahl und Firsthöhe) der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen fest und trifft grünordnerische Festlegungen.

Die Auswirkungen auf die Umgebung werden begrenzt, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden. Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die Kapitel 4.5 der Begründung und Kap. 3.3.2 des Umweltberichts enthält.

Danach führt die Planung zu einem zusätzlichen Bedarf von ca. 4.350 m², für die im Wesentlichen eine Ackerfläche in Anspruch genommen wird. Die mit der Planung

vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden überwiegend außerhalb des Plangebiets kompensiert.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen:

- **Naturschutz:** Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten.
Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), dem EU-Vogelschutzgesetz, der Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
- **Bodenschutz:** Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.
Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.
- **Wasserschutz:** Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- **Immissionsschutz:** Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen.
Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- **Denkmalschutz:** Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern.
Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg hergeleitet. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an.

Nationale Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange (Kap. 2.1) und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Kap. 2.3) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

Als **Umweltbelange** sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000 Gebiete)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- Auswirkungen von Störfallbetrieben

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge.

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen vor allem durch mischgebietstypische Nutzungen. Dazu gehören Wohnnutzungen aber auch gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in Wohngebieten.

Gebietsprägend ist im Plangebiet ein über mehrere Generationen ansässiger Zimmereibetrieb. Der Betrieb 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. Der Zimmereibetrieb wurde als gewachsener Betriebsstandort durchgängig genutzt und befand sich immer in einer gewissen Gemengelage am Ortsrand.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Die Planung erfolgt in auch in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen. Daher ist von einer Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) auszugehen.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Im vorhandenen Siedlungsbereich bieten die auf den vorhandenen Baugrundstücken angelegten Gärten verschiedenen Vogelarten Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate.



Abgrenzung der Eingriffsfläche

Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche ist ein Sandacker (AS), am Westrand ein unversiegelter Wirtschaftsweg (TF) sowie im nördlichen Bereich unversiegelte Betriebsflächen (TF) kartiert. Die Flächen besitzen eine geringe Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut. Gehölze oder Heckenstrukturen sind nicht vorhanden.

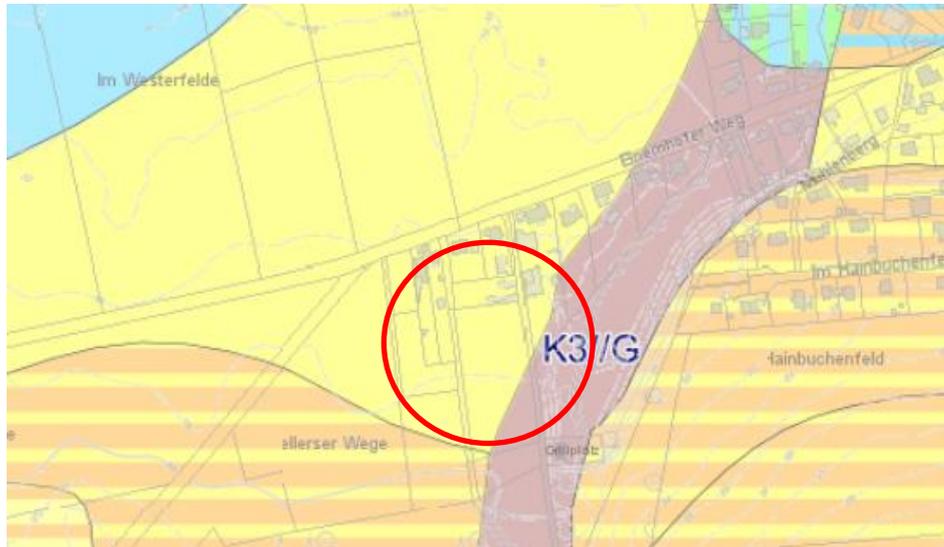
Die Eingriffsfläche ist potenzieller Lebensraum für Offenlandbrüter wie Feldlerche und Rebhuhn. Die Fläche selbst und auch die angrenzenden Freiflächen können

aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bebauten Siedlungsrand und der unmittelbar angrenzenden Gehölzkulisse (Wald) als Lebensraum ausgeschlossen werden.

2.1.3 Boden / Fläche

Ein Großteil des Plangebiets ist durch die ablesbare Siedlungsentwicklung geprägt. Die vorhandenen Gebäude und sonstige baulich angelegte Flächen (Erschließungsflächen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen) führen dazu, dass die Bodenfunktionen entsprechend beeinträchtigt sind.

Gemäß Niedersächsischer Bodenkarte sind im Plangebiet „Mittlere Podsole“ anzutreffen.



Niedersächsische Bodenkarte (BK 50): Mittlere Podsol (gelb) Quelle: NIBIS-Kartenserver

Podsole entwickeln sich auf sandigen, nährstoffarmen Substraten. Da sie meist aus Sand oder Feinkies bestehen, besitzt der Boden gute Versickerungseigenschaften. Sie gehören zu den ertragsarmen Böden. Sie sind sandig, nährstoffarm und sauer und haben somit Eigenschaften, die einem optimalen Wachstum der meisten Nutzpflanzen entgegenstehen.

Für die Böden ist aufgrund ihrer weiten Verbreitung bzw. ihrer durch Ackernutzung anthropogenen Überformung kein besonderer Schutzbedarf zu berücksichtigen.

2.1.4 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich kein oberirdisches Fließ- oder Oberflächengewässer. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzzonen und Wasserschutzgebieten.

Wie bereits unter Betrachtung des Schutzgutes Boden genannt, weist der Boden tendenziell eine gute Durchlässigkeit aus. Es ist kein besonderer Schutzbedarf zu berücksichtigen.

2.1.5 Luft und Klima

Das Klima ist einem Freilandklima in Siedlungsrandlage zuzuordnen. Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ackerflächen besitzen eine allgemeine klimatische Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

Eine gewisse Vorbelastung durch Staub- und Schadstoffeinträge aufgrund der gewerblichen Nutzung kann angenommen werden. Es ist kein besonderer Schutzbedarf zu berücksichtigen.

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder potenziellen Landschafts- und Naturschutzgebieten. Das Landschaftsbild wird durch die Ortsrandlage charakterisiert. Der an den Siedlungsrand angrenzende Landschaftsraum ist durch einen Wechsel von Wald- und Ackerflächen gekennzeichnet. Es ist kein besonderer Schutzbedarf zu berücksichtigen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Südwestlich des Planungsgebietes liegen Bodendenkmale vor.

Es ist von keinem besonderen Schutzbedarf auszugehen.

2.1.8 Besondere Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein:

- Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht er in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zur Erholungsfunktion stehen.
- Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.
- Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

In Bezug auf das Plangebiet sind aufgrund des geringen Überbauungsgrades die Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere auf Boden und Wasser, nur als geringfügig einzustufen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Erweiterungsfläche nicht ändern, d.h. sie würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Eine weitere Veränderung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden. Eine sich durch die betriebliche Modernisierung absehbare in den Innenraum verlagernde Lärmentwicklung träte nicht ein.

Als Konsequenz würde der vorhandene zusätzliche Flächenbedarf des Zimmereibetriebes an sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich weniger geeigneten Standorten im Gemeindegebiet entwickelt werden müssen. Innenentwicklungspotenziale sowie Synergieeffekte am Zimmerei-Standort blieben ungenutzt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Grundsätzliche potenzielle Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen
- Rodung von Gehölzbeständen / Abräumung / Abriss

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft
- Veränderungen im Kleinklima

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen und Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen. Die Inhalte der Planung werden nicht vorhabenbezogen festgelegt. Die Prüfung der Auswirkungen während der Bauphase kann daher auch nur überschlägig erfolgen.

2.3.1 Mensch und Gesundheit

Die Planänderung führt zu keiner unzumutbaren Zunahme der Verkehrsbelastung. Die bauliche Nachverdichtung sowie die geplanten baulichen Maßnahmen des Zimmereibetriebes können zwar eine geringfügige Zunahme der Verkehrsbewegungen nach sich ziehen. 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. 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.

Aufgrund der allgemein guten Luftqualität sowie der guten Durchlüftung des Plangebietes sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

Während der Bauphase können baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen eintreten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in gewachsenen Siedlungsbereichen typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind nicht zu erwarten.

Das südlich angrenzende Waldgebiet kann weiterhin zu Zwecken der Naherholung von den Bewohnern der angrenzenden Siedlungsbereiche genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestehenden Erholungswertes dieses Naherholungsraumes wird nicht eintreten.

2.3.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete erstmalige Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen des ansässigen Zimmereibetriebes bedeutet den Verlust eines bestehenden Acker-Biotops. Die neu ermöglichten Versiegelungen führen zu einem dauerhaften Verlust von Biotopflächen. Ackerflächen besitzen eine sehr geringe Bedeutung für Naturhaushalt, Tiere und Pflanzen. Von der geplanten baulichen Entwicklung sind keine besonders wertvollen Biotoptypen betroffen.

Ein Eingriff in angrenzende wertvollere Gehölzstrukturen wird vermieden. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Die damit vorbereiteten Beeinträchtigungen werden als erheblich eingestuft und sie sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu kompensieren.

Für sogenannte „Ubiquisten“ fallen bei Umsetzung der Planung Lebensräume fort. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatz- und Rückzugsräume vorhanden.

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen. Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Bauärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

Besonderer Artenschutz

Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist grundsätzlich 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.

Generell gilt die Beachtung der Bauzeitenregelung (Arbeiten an Gehölzen von Oktober bis Februar) und die schonende Bauausführung (siehe Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung“), um erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes ausschließen zu können. Werden diese im Rahmen der baulichen Umsetzung beachtet, werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

2.3.3 Boden / Fläche

Durch die erstmalige Entwicklung einer Ackerfläche ergibt sich eine räumliche Veränderung bzw. Neuordnung der Flächennutzung. Mit der Umsetzung der Planung wird es im Plangebiet zu einer erstmaligen Versiegelung (2.359 m²) von vorwiegend ackerbaulich genutzten Böden kommen. Die Realisierung der Planung führt zu einem Eingriff in den durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Bodenhaushalt.

Sowohl die Speicher-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens als auch seine Funktion als Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna wird zusätzlich beeinträchtigt werden. Es kommt zu einer Veränderung des Bodenwasserhaushaltes. Die landwirtschaftliche Nutzfunktion des Bodens und seine Funktion als Pflanzenstandort gehen im Bereich der vorhandenen Ackerflächen verloren.

Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen im Zuge der Baumaßnahmen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden weiterhin durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu kompensieren.

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Die Flächen mit bestehenden Baurechten (Mischgebiete) liegen bereits in Siedlungszusammenhang und sie sind bebaut. Die versiegelten oder sonst baulich angelegten Flächen legen nahe, dass sich die bauliche Nachverdichtung auf Flächen vollziehen wird, auf denen schon jetzt eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vorliegt und somit eine plangegebene Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in einem nur geringen Maße eintreten wird.

Kampfmittel: Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Die Fläche wurde nicht geräumt und bisher keine Luftbildauswertung oder Sondierung durchgeführt. Daher wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Es ist anzumerken, dass damit kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel ausgesprochen wird. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist in Niedersachsen nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Satzung und auch im Bauantragsverfahren sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Möglicherweise werden jedoch Tiefbauunternehmen vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit fordern. Eine entsprechende Untersuchung kann durch den Bauwilligen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden. Wegen der langen Vorlaufzeit empfiehlt sich eine rechtzeitige Beauftragung.“

2.3.4 Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet gesammelt und versickert. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die geplante Oberflächenversiegelung wird vermieden. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist demnach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist keinem Wasserschutzgebiet zugeordnet. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Von sonstigen unmittelbaren Stoffeinträgen in das Grundwasser ist nicht auszugehen.

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser oder den Grundwasserleiter werden baubedingt nicht verursacht.

Durch die Planung wird sich somit voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ergeben.

2.3.5 Luft und Klima

Die mögliche zusätzliche Neuversiegelung im Bereich der Erweiterungsfläche (MI Zimmerei) führen zu einer Veränderung des örtlichen Kleinklimas. Baukörper und versiegelte Flächen fungieren als Wärmespeicher und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass ihre kühlende Wirkung entfällt. So wird auch die Luftfeuchte in gewissem Umfang abnehmen.

Die geplanten Gehölzpflanzungen binden Feinstaub und Kohlendioxid. Die verbindlich vorgegebene Begrünung trägt zu Reduktion der Lufttemperatur, zur Verdunstung und Verbesserung der Luftqualität bei. Weiterhin bleiben die vorhandenen siedlungsnahen Gehölzbestände mit ihrer positiven klimatischen Funktion erhalten. Im direkten Umfeld befinden sich zusammenhängende Gehölzbestände (Wald), die das Klima positiv beeinflussen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität wird daher nicht eintreten.

Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Betroffen wären im Extremfall die Randzonen der angrenzenden Siedlungsbereiche. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

2.3.6 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 südliche Gehölzpflanzung entgegen, die eine Abschirmung bewirkt und den Ortsrand landschaftsgerecht neu gestaltet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der vorhandenen Waldkulisse sowie der geplanten Begrünung vermieden werden.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) müssen Bodenfunde (Gegenstände oder Spuren in Erde oder Wasser) unverzüglich bei der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen. Allgemein gilt, dass der Bodenfund oder die Fundstelle

bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen sind, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3.8 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorliegende Planung vollzieht sich in einer gewachsenen Gemengelage, so dass dem o.g. „Trennungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG nicht vollumfänglich entsprochen werden kann. Auf die Ausführungen zu 2.3.1 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen, die in Stoßzeiten von Verkehrslärm auf das vorhandene städtebauliche Umfeld einwirken, kann von einer Einhaltung der entsprechenden Richtwerte ausgegangen werden.

Die Modernisierung und Erweiterung des Zimmereibetriebes und die damit einhergehende Nutzungsintensivierung wird tendenziell eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen.

Ebenso wird durch den Hausbrand wie auch durch die zu erwartenden Erschließungsverkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für die festgesetzten Gebietscharaktere normalen Maß und den Emissionen aus dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechenden Maß bewegen werden.

Während der baulichen Umsetzung sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Dorf- und Mischgebieten typischen Umfang.

2.3.9 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der gewerblichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend, sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Einzelheiten werden im Rahmen des Entwässerungskonzepts im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens geregelt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser

in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

2.3.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegen keine Betriebe, die als Verursacher schwere Unfälle (Explosionen, starke Brände etc.) auslösen können. Gleiches gilt für das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o. ä. mit möglichen Folgewirkungen auf das Plangebiet.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche durch zulässige Vorhaben aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, können ausgeschlossen werden.

Derzeit sind keine weitergehenden, über das allgemeine (Lebens-)Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.3.11 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Kumulierende Wirkungen insbesondere unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen werden nicht gesehen.

2.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Aussagen in Bezug auf konkret eingesetzte Techniken und Stoffe trifft. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude sowie Erschließungsanlagen und Infrastrukturanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

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.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u.a. Mischgebiete fest. Die erforderlichen Festsetzungen ermöglichen Eingriffe, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung kommen in Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen. Durch die Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander wirken sich die Maßnahmen positiv auf mehrere Umweltbelange aus:

- Wahl eines geeigneten Standortes angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur (Schutzgut Landschaftsbild, Boden/Fläche)
- Das Plangebiet nutzt die Vorteile des vorhandenen Betriebsstandortes und vermeidet die Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope.
- Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt (Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope)
- Eingrünung zur offenen Landschaft (Schutzgut Arten und Biotope, Wasser, Landschaftsbild, Klima)
- Höhenregulierungen zur Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholung)
- Geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet (Wasser, Boden).
- Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Generelle Artenschutzmaßnahmen

- Bauzeitenregelung:
Alle Arbeiten an Gehölzen sind zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Regelung auch auf den Abriss bzw. die Demontage des Gebäudes anzuwenden.
- Schonende Bauausführung:
Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen.
Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baugebietes sind zu unterlassen

3.2 Kompensationsmaßnahmen

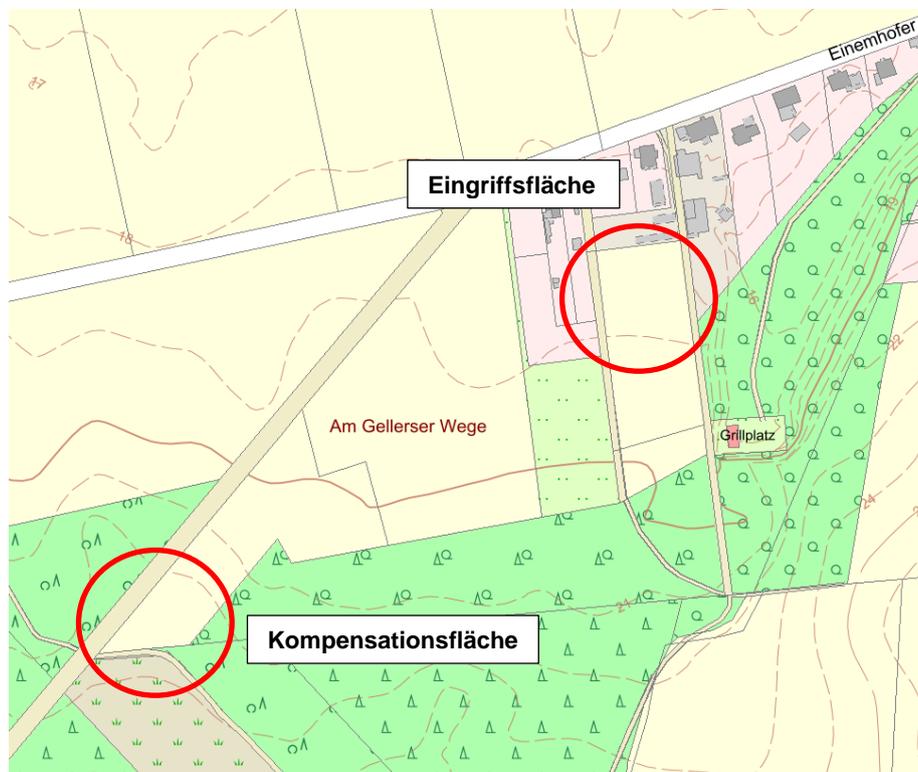
In Kapitel 2.3 wurden bereits die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Umweltbelange genannt. Damit sind auch die naturschutzrechtlich relevanten Auswirkungen bereits bekannt. Der Umfang von Ausgleichsflächen richtet sich nach der Art und Intensität der Beeinträchtigungen und den wiederherzustellenden Werten und Funktionen, sowie den auf den Ausgleichsflächen bereits vorhandenen Werten

und Funktionen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Flächenbilanz.

Hinsichtlich der Versiegelung ist ein direkter Funktionsausgleich beim Umweltbelang Boden nicht möglich, da entsprechende Flächen zur Entsiegelung fehlen. Daher wird mit den geplanten Maßnahmen das Ziel verfolgt, defizitäre Bereiche landschaftsökologisch aufzuwerten und damit die erheblichen Beeinträchtigungen, die die Planung vorbereitet, naturschutzfachlich auszugleichen.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind geplant:

- Die geplante südliche Heckenpflanzung dient der landschaftsgerechten Abschirmung des Betriebsgeländes. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.
- Der Eingriff beim Umweltbelang Pflanzen/Tiere und Boden kann somit nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, so dass Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich sind. Gemäß Eingriffsbilanzierung (siehe nachfolgendes Kapitel 3.3) reichen die Maßnahmen nicht aus, den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Es verbleibt ein rechnerisch ermitteltes Kompensationsdefizit von 2.028 Wertpunkten. Hierfür steht eine Kompensationsfläche zur Verfügung. Die Maßnahmen werden verbindlich festgelegt und zugeordnet:



Bezeichnung:	Gemarkung Mechtersen, Flurstück 144/49
Lage:	Südwestlich der Ortslage Mechtersen
Gesamtgröße:	1.014 m ² (Teilfläche)
Kompensationsvolumen:	2.028 Wertpunkte
	Ausgangswert WF 1 = 1.014 Wertpunkte
	Aufwertung auf WF 3 = 3.042 Wertpunkte

Zielbiotop: Die Fläche ist zu einer extensiv bewirtschaftetem Grünlandfläche zu entwickeln.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Wie aus der Bestandssituation ersichtlich ist, ist ein Großteil des Plangebiets ein vollständig besiedelter Siedlungsbereich mit entsprechender Parzellierung und Grundstücksnutzung (Häuser, Nebenanlagen, Wege, Gärten etc.), so dass bereits jetzt der Boden überprägt bzw. versiegelt ist. Auf diesen übrigen Flächen bestehen Baurechte und sie stehen im Siedlungszusammenhang. Der vorhandene Bebauungsplan enthält zudem keine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränkt sich daher auf die Erweiterung des Zimmereibetriebes, bei der es sich um die einzige Fläche handelt, die erstmalig baulich in Anspruch genommen wird.

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sechs Wertstufen bzw. Wertfaktoren unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe 0 = weitgehend ohne Bedeutung.

Der Bestandwert der Eingriffsfläche wird dem Planungswert gegenübergestellt und bilanziert.

Flächenbezeichnung	Biotyp	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Bestand				
Sandacker	AS	3.249	1	3.249
Betriebsgelände, unversiegelt	TF	689	1	689
Weg, unversiegelt	TF	412	1	412
Gesamt		4.350		4.350
Planung				
Mischgebiet (MI Zimmerei) 3.932 m ²				
GRZ 0,6	X	2.359	0	0
unversiegelter Flächenanteil (40%)	TF	1.488	1	1.488
Hecke	PH	85	1	85
Grünfläche / Strauchhecke	HF	331	2	662
Grünfläche	PH	87	1	87
Gesamt		4.350		2.322

Gegenüberstellung

4.350 WP – 2.322 WP = 2.028 WP

Mit der Planung ergibt sich ein rechnerisches **Defizit von 2.028 Wertpunkten**.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Nutzung und Überplanung von Bestandsflächen gibt die Gemeinde den Vorrang gegenüber der Erschließung un bebauter Flächen im Außenbereich. Die Ausweisung eines neuen Betriebsstandortes wird so vermieden. Gleichwohl ist die geplante Gebietserweiterung für die Standortsicherung des ansässigen Zimmereibetriebes städtebaulich erforderlich, da geeignete nutzbare Gewerbeflächen nicht verfügbar sind.

Weitergehende alternative Planungen wurden insoweit berücksichtigt, als die geplante betriebliche Erweiterung des Zimmereibetriebes in Bezug auf die zulässige Höhenentwicklung nachbarliche Interessen in besonderer Weise berücksichtigt.

Die Planung dient dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt somit auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung. Standortalternativen ergaben sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der gewünschten Nutzung mit spezifischen Anforderungen an Andienung und Zuschnitt sowie der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht.

Angesichts der anthropogenen Vorbelastung des Standortes (Ackernutzung, Wohn- und Gewerbenutzung) ist eine bauliche Entwicklung und die geplante Nutzung am gewählten Standort städtebaulich geeignet. Gleichzeitig bedingt die bereits bestehende Erschließung des Gebietes eine Minimierung der ökologischen Beeinträchtigungen und damit eine größtmögliche Umweltverträglichkeit.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ durch Auswertung vorhandener Unterlagen.

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen. Fachgutachterliche Untersuchungen wurden nicht erstellt und sie wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens auch nicht gefordert.

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

5.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich grundsätzlich nicht ergeben. Ein Teil der Einschätzungen beruht auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, da die vorliegende Angebotsplanung naturgemäß nicht alle Umweltfolgen abbilden oder berücksichtigen kann.

Gleichwohl liegen hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vor.

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen externen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsfläche) werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Mechtersen überwacht.

Zudem überwacht die Gemeinde, ob eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt ist. Eine Anwuchsüberwachung der Anpflanzungen zur Eingrünung und inneren Durchgrünung wird erneut nach 3 Jahren durchgeführt.

Weiterhin überwacht die Gemeinde, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Informationen von Behörden eingehen, nach denen Auswirkungen nicht prognosekonform eingetreten sind.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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).

Die Plangebietserweiterung im Süden dient der Modernisierung und Umstrukturierung des ansässigen Zimmereibetriebes. Die sonstige bauliche Entwicklung vollzieht sich innerhalb der Siedlungslage und ermöglicht eine moderate Nachverdichtung. Der Bebauungsplan setzt dazu Art (Mischgebiet) und Maß (Grundflächenzahl und Firsthöhe) der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen fest und trifft grünordnerische Festlegungen, die einen hinreichend großen Abstand zum Wald sicherstellen und den Betriebsstandort zur offenen Landschaft eingrünen.

Der baulich vorgeprägte Bereich ist städtebaulich geeignet und bietet ein geringes Konfliktpotenzial bezogen auf die abzuwägenden Belange. Die Planung bereitet erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden vor. Das im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird außerhalb des Plangebiets auf hierfür geeigneten Flächen kompensiert.

Die festgelegte südliche Eingrünung sowie die vorhandene Gehölzkulisse (Wald) können die Eingriffswirkungen so weit mindern, dass durch die Neugestaltung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbleibt.

Auf die übrigen Schutzgüter sind bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, die im Umweltbericht näher bestimmt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7 Quellen

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. Auflage, 2013 - Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) -
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Bardowick
- Geoportal, Landkreis Lüneburg
- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Lüneburg
- NIBIS Kartenserver LBEG
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Lüneburg
- Umweltkarten Niedersachsen - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Hrsg.)

Anlage

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ einschließlich der 1. Änderung

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Nachrichtliche Übernahme)

§ 1 Besondere Merkmale der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Die Fassaden sind in rot bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Fachwerk mit rot bis rotbrauner Ziegelausmauerung mit grauer Verfüzung herzustellen. (Farbige Anstriche des Mauerwerks sind nicht zugelassen). Holzverkleidungen im Giebelbereich sind zulässig. Diese sind naturbelassen oder in gebrochenen Farbtönen zu streichen.
- (2) Veränderungen an Fachwerkgebäuden müssen so durchgeführt werden, daß die Einheitlichkeit des vorhandenen Fachwerks und des konstruktiven Gefüges der äußeren Wände gewahrt bleibt.
- (3) Bei Veränderungen bestehender Gebäude muß die Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen die Proportionen des ursprünglichen Zustandes des betreffenden Gebäudes berücksichtigen.
- (4) Fenster, die über 1 m² groß sind, müssen gegliedert werden. Fenster müssen stehende Formate aufweisen.

Hier wird Punkt Nr. 5 wie folgt neu gefaßt:

„Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zu errichten. Es sind mindestens zwei gegengestellte Dachflächen auszubilden. Die Dachneigung von Nebengebäuden darf flacher sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Bereich untergeordneter Bauteile und an den Carports sind Flachdächer zugelassen.“

- (5) Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Dachpfannen oder Reet zu verwenden. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material eingedeckt werden.

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften des § 1 dieser Satzung sind zulässig für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Ställe und Scheunen, sowohl bei Neubauten, als auch bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden, soweit sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude gelten aber folgende Vorschriften:

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

§ 3 Anforderungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Grundstückseinfriedungen

- (1) Einfriedungen sind aus heimischen Laubgehölzen als Hecken, aus Staketzäunen in Holz, aus Maschendraht und aus Feldsteinmauern zulässig. Ferner sind Holzzäune zulässig, die eine waagerechte Aufteilung mit einem Lattendurchmesser von max. 0,15 m verwendet werden dürfen. Der Abstand der Hölzer muß mindestens 0,35 m betragen. Die Hölzer dürfen nicht geschwungen sein.
- (2) Grundstücksbefestigungen sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

§ 4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht erlaubt.
- (2) Werbeanlagen müssen die Proportionen des betreffenden Gebäudes berücksichtigen.

Hinweise

Gemäß § 49 Abs. 4 NbuO sind Werbeanlagen in Dorfgebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Feldsteinmauern und alte schmiedeeiserne Zäune sollten erhalten werden.

Ergänzend wird hier aufgenommen:

„Um Neubauten möglichst angepaßt in die dörfliche Situation einzupassen zu können, wird den entsprechenden Bauherren und Planern ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde bzw. Verwaltung empfohlen.“