

Gemeinde Mechtersen

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

**Abwägung der Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Stand: 17.06.2024

— AUSLEGUNGSUNTERRICHTEN —

Inhalt

**Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat mit Schreiben vom 29.12.2023 mit Frist bis zum 2.2.2024 stattgefunden.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch Auslegung vom 2.1.2024 bis zum 2.2.2024 stattgefunden.**

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Seite 3
1.1	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 11.1.2024	
1.2	Landkreis Lüneburg, 26.1.2024	
1.3	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, 10.1.2024	
1.4	Deutsche Telekom Technik GmbH, 4.1.2024	
1.5	PLEdoc GmbH, 24.1.2024	
1.6	Avacon Netz GmbH, 2.1.2024	
1.7	Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 1.2.2024	
2	Private	Seite 12
2.1	Bürger 1, 2.2.2024	

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert
(auf Abdruck wurde daher verzichtet):**

- Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Nord, 2.1.2024
- Landwirtschaftskammer Nds., 15.1.2024
- Wasserverband der Ilmenau-Niederung, 18.1.2024
- Handwerkskammer Lüneburg-Stade, 2.2.2024
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 3.1.2024
- Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen, 2.1.2024
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 31.1.2024

Behörden / Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 11.1.2024</p> <p>im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Landkreis Lüneburg, 26.1.2024</p> <p>Anregungen</p> <p>2.1 Regionalplanung</p> <p>Die für das Plangebiet relevanten Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) sind abzuarbeiten. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet ruhige Erholung sowie in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen der Planung auf diese Vorbehaltsgebiete sollen vermieden werden; dies ist in der Begründung abzuwägen.</p> <p>Gemäß 2.1 20 RROP gilt bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten der Grundsatz der dezentralen Konzentration mit einer entsprechend hierarchischen Abstufung. Eine gewerbliche Entwicklung soll vorrangig auf Gewerbegebiet mit überregionaler/regionaler Bedeutung und überörtlicher Bedeutung ausgerichtet sein. Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und bleibt davon gemäß 2.1 22 RROP unberührt.</p> <p>Die Planung sieht einen Waldabstand der Baufenster von 15 m vor. Gemäß 3.2.1 08 RROP sind Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. In der Begründung wird diesbezüglich ein Waldabstand von 30 m genannt; das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen nennt in der Erläuterung zu 3.2.1 03, Satz 2 einen Orientierungswert von 100 m.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ich weise darauf hin, dass sich das RROP in der Neuaufstellung befindet. Es sollte geprüft werden, ob die in der Neuaufstellung des RROP enthaltenen Ziel-Festlegungen vor Abschluss des vorliegenden B-Plan-Verfahrens als Ziele in Aufstellung zu berücksichtigen sind.</p>	
<p>2.2 Bauordnung Der Punkt 2.1, der textlichen Festsetzung, ist nicht verständlich und verweist evtl. auf eine falsche Gesetzesgrundlage. Die Begründung beschreibt den Willen zu Punkt 2.1 eindeutiger und bestimmter aus, als der Text unter Punkt 2.1. Das kann zu Missverständnissen beim Entwurfsverfasser führen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend klargestellt.</p>
<p>Bei der örtlichen Bauvorschrift wird nicht darauf verwiesen, dass die örtliche Bauvorschrift aus dem B-Plan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ weiterhin anzuwenden ist.</p>	<p>Wird ergänzt.</p>
<p>Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist nicht eindeutig und bestimmt. Die „rote“ Linie, die das Mischgebiet mit Fremdkörperfestsetzung darstellt, kann nicht als Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, herangezogen werden. Danach kann „Einemhofer Weg 21, 23 und 25“ mit einer GRZ 0,35 bebaut werden. Auch die eindeutige Abtrennung zwischen der GRZ 0,25 und 0,35 fehlt hier.</p>	<p>Wird zeichnerisch klargestellt.</p>
<p>2.3 Brandschutz Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.</p>	<p>Das Brandschutzkonzept und die erforderlichen Löschwassermengen sind im konkreten baulichen Zulassungsverfahren nachzuweisen. 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 zur Verfügung. Der Erstangriff ist nach max. 150 m möglich.</p>

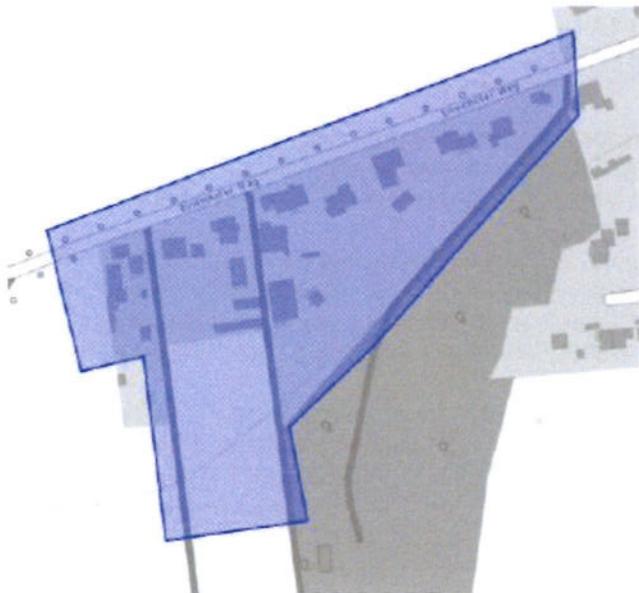
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Mischgebiet Zimmerei Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Die Bewegungsflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch vorübergehend nicht eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).</p>	
<p>2.4 Bodendenkmalschutz Nach Benehmensherstellung mit dem NLD ergeht als untere Bodendenkmalschutzbehörde die folgende Stellungnahme: Südwestlich des Planungsgebietes liegen Bodendenkmale vor. Ein Hinweis auf Bodendenkmale sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen nach § 14 NDSchG bleibt davon unberührt.</p>	<p>Wird ergänzt.</p>
<p>2.5 Natur- und Landschaftsschutz Der Bebauungsplan überplant Fläche zur potenziellen Bebauung, die bisher unbebaut war und für Natur und Landschaft zur Verfügung stand. Somit ermöglicht der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne der §§ 15 – 18 BNatSchG. Im Verlauf des Verfahrens ist daher der Eingriff zu bilanzieren und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzunehmen. Die Festsetzung einer Eingrünung gegenüber der Landschaft wird begrüßt und ist beizubehalten.</p>	<p>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.</p>
<p>2.6 Wald Nach Benehmensherstellung mit dem Beratungsforstamt Sellhorn ergeht folgende Stellungnahme als untere Waldbehörde: Grundsätzlich wird empfohlen, einen Abstand von 30 m (eine Baumlänge) zu Waldrändern von Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung der 15 m breiten Privaten Grünfläche wird daher begrüßt, ist jedoch nicht breit genug um die 30 m zu erreichen. Es wird angeregt, die Baugrenzen entsprechend festzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Empfehlung wird teilweise gefolgt, in dem der Waldabstand auf 20 m erhöht wird. Dies ist in der vorliegenden Bestandssituation hinreichend. Einen noch größeren Waldabstand ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Planung nicht erwünscht. Nachverdichtungspotenziale und die betrieblichen Erweiterungsoptionen wären dadurch zu stark eingeschränkt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2.7 Klimaschutz</p> <p>Der Landkreis Lüneburg hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu sein. Mit dieser übergeordneten Zielsetzung betont der Landkreis, dass er auf allen Ebenen seiner möglichen Einflussnahme auf die Treibhausgasneutralität hinwirken wird. Jegliche Baumaßnahme und Flächenversiegelung hat Auswirkungen auf das Klima.</p> <p>Klimaschutz</p> <p>Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ sollte zur Verminderung der Umwelt- und Klimaauswirkungen klimaschutzrelevante Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Nach § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB kann in Bebauungsplänen festgelegt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen. Damit eine klima- und umweltschonende Entwicklung vorangetrieben werden kann, kann die Nutzung erneuerbarer Energien und der schonende Umgang mit Energievorräten im Bebauungsplan u.a. wie folgt festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung von erneuerbaren Energien zur Strom- und Warmwassererzeugung- Laut §32 a Abs. 1. NBauO sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen- Nutzung von Solaranlagen auf Überdachungen (Carports, Lagerhallen etc.)- Vermeidung von Verschattungen für mögliche Standorte von Solaranlagen- Überprüfung der Planung, ob eine konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet möglich ist oder alternativ unverbaute Dachflächen auf Ost-West-Dächern für die Solarstromerzeugung/ Solarthermienutzung frei bleiben- Kompaktheit der Baukörper zur Vermeidung von Wärmeverlusten- Einsatz von klima- und ressourcensparenden Baustoffen <p>Klimaanpassung</p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung sollte anfallendes Niederschlagswasser stets auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen es anfällt, genutzt werden oder versickern können. Beispielsweise könnte dies durch die Nutzung von wasserdurchlässigem Belag bei Zufahrten, Wegen, Stellplätzen o. ä. gewährleistet werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans sollten Grünzüge zwischen einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeabschnitten geplant werden, um Frischluftschneisen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollten durch den Bebauungsplan die Begrünung von Dach-, Fassaden- und Stellplatzflächen</p>	<p>Die Zielsetzung des Landkreises wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde betreibt in eigener Zuständigkeit nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften ihren Beitrag zum Klimaschutz. Dazu gehören u.a. auch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und grünordnerische Maßnahmen. Die vorliegende Planung steht den beispielhaft aufgezählten Maßnahmen nicht entgegen.</p> <p>Bei der Planung handelt es sich in weiten Teilen um eine Bestandüberplanung mit vorhandener Bebauung und vorhandenem Baumbestand. Es ist daher sinnvoll, den Bauherren die konkrete Ausgestaltung ihrer Grundstücksflächen zu überlassen. Die PV-Pflicht auf Dächern besteht ohnehin.</p> <p>Kenntnisnahme. Hier handelt es wohl um allgemeine Hinweise ohne konkreten Bezug zur Planung. Eine Versickerung des Regenwassers vor Ort ist vorgesehen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
sowie die Gestaltung von Freiflächen als offene Vegetationsflächen mit klimaangepasster Bepflanzung unterstützt werden.	
2.8 Hinweise	
Wasserwirtschaft Aus Sicht der Wasserwirtschaft bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Bodenschutz Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.	Kenntnisnahme.
Mobilität Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV sowie als Träger der Schülerbeförderung bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, 10.1.2024	
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt. In die Begründung wird folgender Text aufgenommen.</p> <p>„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.</p> <p>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.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgin-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Möglicherweise werden jedoch Tiefbaufirmen 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.“</p> <p>Beachtung.</p>
<p>4. Deutsche Telekom Technik GmbH, 4.1.2024</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. Durch die o. g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. In diesem Bereich ist ausreichende Infrastruktur vorhanden, sodass Neuanschlüsse ohne Weiteres realisiert werden können. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>5. PLEdoc GmbH, 24.1.2024</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">. OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen. Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen. Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg. Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen. Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	<p>Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">. Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund. Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen. Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	
<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um <u>weitere Beteiligung</u> an diesem Verfahren.</p>	
<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>6. Avacon GmbH, 2.1.2024</p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Mechterzen Nr. 4 "Mechtersen Mitte", 3. Änderung und Erweiterung – Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zur Verstärkung des Stromnetzes ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Überplanung eines bereits erschlossenen Gebietes, sodass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die Avacon wird im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>
<p>7. Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 1.2.2024</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir <u>keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	

Private

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1 Bürger 1, 2.2.2024	
<p>1.1 Leider konnten wir der Informationsveranstaltung am 18.01.24 in der Zimmerei Lühmann nicht beiwohnen, da wir uns auf einer längeren Urlaubsreise befanden. Der für den 01.02.24 anberaumte Nachhol-Termin wurde leider kurzfristig von auf Montag, den 05.02.24 verschoben.</p> <p>Der Ordnung halber und zur Wahrung der Frist hier nun unsere Stellungnahme zur geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mechtersen Mitte“.</p> <p>Einleitend sei gesagt, dass uns natürlich bewusst war, dass wir neben einem Handwerksbetrieb wohnen werden, als wir vor über 10 Jahren nach Mechtersen gezogen sind. Unser Grundstück (Flurstück 51/3 in der Planzeichnung) grenzt nördlich an das mit 51/4 bezeichnete Flurstück des geplanten Baugebietes „Ml Zimmerei“ an, das bisher überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung diente. Die Lärmbelastung durch die Zimmerei hielt sich in der Vergangenheit für uns persönlich im Rahmen, so dass wir uns dadurch bisher nicht über die Maßen gestört fühlten.</p> <p>Der nun geplanten Erweiterung des Betriebes stehen wir jedoch aus verschiedenen Gründen kritisch gegenüber, die zum einen das allgemeine Dorfwohl betreffen und zum anderen unsere persönliche Situation aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Zimmerei.</p>	Kenntnisnahme.
<p>1.2 Wir befürchten durch die Ausweitung des Zimmereibetriebes und die geplante Montage von größeren Konstruktionen eine deutliche Zunahme des Verkehrs im Dorf, sowohl durch die Anlieferung von Material als auch durch die Abfuhr der fertig gestellten Bauteile. Insbesondere der LKW Verkehr wird weiter zunehmen – und dieser führt direkt am örtlichen Kindergarten(!) und der einzigen Bushaltestelle im Dorf vorbei, an der jeden Tag viele Schulkinder auf den Bus warten und dabei natürlich auch spielen und herumtoben. Hier könnten gefährliche Situationen entstehen!</p> <p>Desweiteren führt der Verkehr auf der Hauptzufahrt in den Ort hinein und dann auf dem Weg zur Zimmerei quasi durch das halbe Dorf bis zum südwestlichen Ortsausgang, was für viele Anwohner zu einer zusätzlichen Belastung führen wird.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Planänderung führt zu keiner unzumutbaren Zunahme der Verkehrsbelastung. Die bauliche Nachverdichtung sowie die geplanten baulichen Maßnahmen des Zimmereibetriebes können zwar je nach betrieblicher Auslastung 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.</p> <p>Dies trifft auch in Bezug auf die genannten anderen Nutzungen in Mechtersen zu. Eine unzumutbare Verkehrsbelastung oder eine durch die Planänderung ausgelöste besondere Gefährdungslage oder Konfliktsituation wird weder von der Gemeinde noch von den an der Planung beteiligten Behörden gesehen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1.3 Darüber hinaus befürchten wir eine Zunahme der Lärmbelästigung durch Ausweitung des Produktionsbetriebes auf das geplante Baugebiet. Bisher herrscht im Grunde tagsüber kaum Betrieb auf dem Gelände, da die Mitarbeiter sich wohl auf den Baustellen befinden. Eine erhöhte Mitarbeiterzahl sowie mehr Produktions- und Montagearbeiten auf dem erweiterten Betriebsgelände werden unweigerlich zu höheren Schallpegeln führen (An- und Abfahrt der Mitarbeiter, Anlieferung/Abfuhr von Bauelementen, Rangierarbeiten auf dem Gelände, Auf- und Abladevorgänge, Materialtransport zwischen Lagerstätten und Montagehalle usw.). Neben persönlichen Einschränkungen durch die zu erwartende Lärmbelästigung sorgen wir uns darüber hinaus auch um eine mögliche Beeinträchtigung des Kosmetikstudios auf unserem Grundstück.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Die betrieblichen Tätigkeiten des ansässigen Zimmereibetriebes waren bisher mit der umgebenden gemischten Nutzungsstruktur („Dorfgebiet“) und dem sich daraus ergebenden Schutzanspruch gebietsverträglich. Dieser Schutzanspruch wird mit der vorliegenden Planung nicht verändert.</p> <p>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 der 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.</p> <p>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.</p>
<p>1.4 Desweiteren befürchten wir, dass es durch Hallen, Hochregale usw. zu erheblichen Sichtbeeinträchtigungen und Verschattung unseres Grundstücks kommen kann. Diesbezüglich hatten uns bei einem persönlichen Treffen am 17.09.22 aber versichert, dass auf dem Flurstück 51/4 südlich unseres Grundstücks keine hohen Bauten geplant sind. Dieses sollte dann bitte, falls es zur Durchsetzung der Bebauungsplanänderung kommt, auch im Maß der baulichen Nutzung mit einer entsprechenden Firsthöhe für den genannten Teil des Flurstücks festgehalten werden, in etwa folgendermaßen (rosa eingefärbt):</p>	<p>Die Bedenken können teilweise nachvollzogen werden. Der Planentwurf wird dahingehend geändert, dass</p> <p>a) entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine abschirmende Heckenpflanzung und</p> <p>b) im Anschluss eine gestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt wird.</p> <p>Eine Verschattung wird dadurch im Sinne der Anregung vermieden und höhere Baukörper halten so einen Abstand ein, der den nachbarlichen Interessen entgegenkommt.</p>

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag



In dieser Planskizze findet sich auch ein Vorschlag wieder, den bei besagtem Treffen vorgebracht hat und den wir hier mit aufnehmen würden, da er die Lärmbelastung für uns reduzieren könnte, und zwar die Bepflanzung eines Grünstreifens mit einer Hecke oder ähnlichem zwischen unserem Grundstück und Flurstück 51/4 (ebenfalls rosa eingefärbt).

- 1.6 Wir stehen der Entwicklung der Zimmerei gewiss nicht im Wege, sind aber grundsätzlich der Meinung, dass ein Handwerksbetrieb mit einer flächenmäßigen Größe wie sie dem geplanten Baugebiet entspricht, dann doch nicht in das allgemeine Dorfbild Mechtersens passt und eher in ein Gewerbegebiet gehört. Aufgrund der soziologischen Befangenheit in der Nachbarschaft (die meisten Anwohner kennen die Zimmerei Familie seit Lebzeiten) wird es nicht viele Einwendungen in diesem

bei besagtem Treffen vorgebracht hat und den wir hier mit aufnehmen würden, da er die Lärmbelastung für uns reduzieren könnte, und zwar die Bepflanzung eines Grünstreifens mit einer Hecke oder ähnlichem zwischen unserem Grundstück und Flurstück 51/4 (ebenfalls rosa eingefärbt). Die Bedenken werden nicht geteilt. In Bezug auf den Lärmschutz ist die Verträglichkeit nachzuweisen. Das Betriebsgelände befindet sich schwerpunktmäßig im rückwärtigen Bereich und tritt so im öffentlichen Raum - also im „Dorfbild“ - auch zukünftig kaum in Erscheinung. Zudem wird das Gelände eingegrünt. Die Be-

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Verfahren geben (obwohl große Teile der Nachbarschaft ebenso denken wie wir). Wir möchten jedoch mit unserer Stellungnahme unsere Bedenken zum Ausdruck bringen und ebenfalls darum bitten, im Rahmen der Nachbarbeteiligung frühzeitig über eventuelle Bauvorhaben informiert zu werden, sollte die Änderung des Bebauungsplanes durchgesetzt werden. In dem Fall werden wir auf strenge Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Immissionswerte achten und erbitten die Vorlage der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der zu erwartenden Pegel gemäß TA Lärm.</p>	<p>triebserweiterung vollzieht sich nach Süden in einen bisher unbebauten Bereich, wodurch keine zusätzlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.</p>
<p>1.7 Abschließend sei noch gesagt, auch wenn diese Dinge unmittelbar nichts miteinander zu tun haben, dass wir sowohl durch die Bebauungsplanänderung als auch die geplanten Windkraftträder und die zusätzliche 380 kV Leitung wirklich sehr um unsere Wohn- und Lebensqualität in Mechterzen fürchten. Aber auch ein Hausverkauf würde durch all das erschwert... und es dürfte keine Stelle geben, bei der wir eine Entschädigung für die zu erwartende Wertminderung beantragen können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.8 Bitte ziehen Sie die genannten Punkte bei Ihrer Bewertung in Betracht.</p>	<p>Siehe vorgenannte Punkte.</p>

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- GfA Lüneburg
- Polizeiinspektion Lüneburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Lüneburg
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg
- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Staatliches Baumanagement
- CSG GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Kabel Deutschland Vertrieb- und Service GmbH
- Greenfiber
- Industrie- und Handelskammer
- Bauernverband Nordostniedersachsen e. V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- Naturschutzbund Deutschland
- Jägerschaft Lüneburg

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

- Bischöfliches Generalvikariat
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- KVG Lüneburg
- Samtgemeinde Gellersen
- Hansestadt Lüneburg
- Flecken Bardowick
- Gemeinden Barum, Handorf, Radbruch, Vögelsen und Wittorf
- Kriminalpräventionsrat