



**Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
- Bruchweg -**

für die

**Gemeinde Mechterzen**

**Landkreis Lüneburg**

**BEGRÜNDUNG**

**- ENTWURF -**

Stand: Juni 2020

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>4</b>
<b>INNENBEREICHSSATZUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB „BRUCHWEG“ DER GEMEINDE MECHTERSEN</b> .....	<b>9</b>
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	11
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches.....	11
1.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung.....	11
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	12
2.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm ...	12
2.2 Flächennutzungsplan.....	12
2.3 Rechtliche Grundlagen .....	12
2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB .....	13
3. BAURECHTLICHE VORGABEN .....	13
4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	15
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	15
4.2 Künftige Festsetzungen der Satzung .....	16
4.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	18
5. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG .....	25
5.1 Verkehrliche Erschließung .....	25
5.2 Stromversorgung .....	25
5.3 Abfallentsorgung.....	25
5.4 Abwasserbeseitigung.....	25
5.5 Oberflächenbeseitigung .....	25
5.6 Löschwasserversorgung .....	26

---

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Mechtersen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg", bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, als Satzung beschlossen.

Mechtersen, den .....

.....  
(Luhmann)  
Bürgermeister

---

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mechtersen, den .....

.....

(Luhmann)  
Bürgermeister

---

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,**

©2019



**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt  
Winsen (Luhe)**

---

3. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930

Fax: 04261 / 929390

E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den .....

.....

Planverfasser

---

---

4. Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mechtersen, den .....

.....  
(Luhmann)  
Bürgermeister

---

5. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mechtersen, den .....

.....  
(Luhmann)  
Bürgermeister

---

---

6. Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bruchweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mechtersen, den .....

.....  
(Luhmann)  
Bürgermeister

---

7. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... bekanntgemacht worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Mechtersen, den .....

.....  
(Luhmann)  
Bürgermeister

---

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Mechtersen, den .....

.....  
(Luhmann)  
Bürgermeister

---

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bruchweg“ in der Gemeinde Mechtersen

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den im Lageplan dargestellten Bereich in der Gemeinde Mechtersen. Der Lageplan vom 11.05.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gem. § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

## § 3

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

#### Maß der baulichen Nutzung

Für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche (Bereich B) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt.

#### Gestaltung von Dächern und Außenwänden

- 1.) Die Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von 30-50° zu errichten.
- 2.) Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen oder Reet zu verwenden.
- 3.) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind zulässig:

---

Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

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

- Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 8-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Die vorhandenen Laubgehölze an Bäumen und Sträuchern sind vollständig, dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Qualität</b>
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 80/120 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,75 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## § 4

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

# Planzeichnung

---

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „BRUCHWEG“ DER GEMEINDE MECHTERSEN**

### **1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

#### **1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am nördlichen Ortsrand des Gemeindegebietes Mechtersen und grenzt im Osten direkt an die Straße Bruchweg und im Süden an die alte Bahntrasse Lüneburg – Buchholz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 101/1, 102/1, 100/2, 99/5, der Flur 1 der Gemarkung Mechtersen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fläche hat eine Größe von ca. 14.200 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung**

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Mechtersen und verläuft nördlich der ehemaligen Bahntrasse Lüneburg – Buchholz, wodurch zu der südlich gelegenen Bebauung bisher eine räumliche Trennung vorhanden war. Mit dem Verkauf und der damit einhergehenden Entwidmung der Bahnflächen der kompletten Bahntrasse Lüneburg – Buchholz im Jahr 2019 entfällt künftig das bisher trennende Element zwischen dem beplanten Innenbereich und der nördlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nördlich der Wohnbebauung eine Gärtnerei mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereiches Freiflächen vorhanden, die gärtnerisch genutzt werden. Des Weiteren verläuft westlich innerhalb des Geltungsbereiches der Bewässerungsgraben Bornbach, welcher sich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches weiter in Richtung Norden erstreckt. Die umliegenden Flächen in nordöstliche und nordwestliche Richtung werden als ackerbauliche Fläche genutzt.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm

Durch die Aufstellung der Klärstellungs- und Ergänzungssatzung „Bruchweg“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Klärstellungs- und Ergänzungssatzung wird im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick als bebaute Grünfläche dargestellt.



Die Darstellung des Satzungsgebietes als Baufläche im Flächennutzungsplan ist keine Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung in Verbindung mit einer Klärstellungssatzung.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick

### 2.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.03.2003,
- NKomVG

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

## 2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Das Satzungsverfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Somit kann die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 3. BAURECHTLICHE VORGABEN

Für den Innenbereich der Gemeinde Mechterzen sind einfache und qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt worden, die als verbindliche Bauleitpläne die Aufgabe haben, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Sie sind darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Übersicht aller Bebauungspläne ist der nachfolgenden Katasterkarte zu entnehmen:



Durch die Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann die Gemeinde die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich regeln. Im Rahmen

---

dieses Verfahrens wird die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kombiniert.

Mit einer Klarstellungssatzung legt die Gemeinde Mechtersen eine sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Grenze des Bebauungszusammenhangs fest. Für jedes Grundstück, das in die Klarstellungssatzung einbezogen wird, muss die Innenbereichsqualität bestehen. Alle Grundstücksteile, die von der Klarstellungssatzung erfasst werden, gehören zum Innenbereich und besitzen damit grundsätzlich Baulandqualität. Da die Satzung die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festsetzt, besitzt sie ausschließlich eine klarstellende Bedeutung, das heißt, sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht. Außenbereichsflächen darf die Gemeinde in eine solche Satzung nicht einbeziehen. Ebenso wenig ist es ihr ermöglicht, mit der Satzung die Definition der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu ändern. Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Darüber hinaus fallen Außenbereichsflächen, die den Innenbereich abrunden, nicht unter die Voraussetzung der Klarstellungssatzung. Sollen einzelne Außenbereichsgrundstücke oder Flächen in die Satzung einbezogen werden, muss die Klarstellungssatzung mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kombiniert werden, was im Rahmen dieses Verfahrens zum Tragen kommt.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht das Einbeziehen einzelner Flächen aus dem Außenbereich in den Innenbereich / die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und soll eine maßvoller Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch eine Ergänzungssatzung einbezogen werden soll, muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen an den Ortsteil, dem sie einverleibt wird, angrenzt. Außenbereichsflächen ohne Anbindung an einen vorhandenen oder zu entwickelnden Innenbereich können somit nicht zum Innenbereich erklärt werden. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Grenze der Vereinbarkeit einer Entwicklungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird überschritten, wenn der Vorbehalt der Bauleitplanung eingreift. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es für eine ordnungsgemäße Entwicklung des Gebiets einer umfassenden Planung bedarf, die durch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB, die gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in einer Entwicklungssatzung allein getroffen werden dürfen, nicht gewährleistet ist. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Des Weiteren sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Die Ergänzungssatzung kann auch in Verbindung mit einer Klarstellungssatzung oder einer Entwicklungssatzung aufgestellt werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Mechtersen Gebrauch.

---

## **4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Am nördlichen Ortsrand von Mechtersen plant die Gemeinde die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Anlass für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist zum einen ein Bauantrag eines privaten Grundstückseigentümers, zum anderen die bereits vorhandene Bebauung, die an den Außenbereich angrenzt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 die südlich verlaufende Bahntrasse Lüneburg – Buchholz verkauft, die bisher den nördlich bebauten Bereich vom südlichen Innenbereich optisch trennte. Die Samtgemeinde Bardowick ersteigerte das Teilstück Mechtersen bis Brackel, sodass die Entwidmung der Bahnflächen derzeit vorbereitet wird.

Für die bebauten Flächen südlich der Entwicklungsfläche (Bereich „B“) wird durch eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt, dass es sich hier um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt.

Auf der südlichen Fläche im Geltungsbereich der Satzung (Bereich „A“) ist bereits Wohnbebauung vorhanden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Um eine eindeutige rechtliche Grundlage für künftige Baugenehmigungen zu schaffen, soll deshalb der Bereich, der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnet ist, durch eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden. Die künftige bauliche Entwicklung richtet sich dann für den gesamten Bereich „A“ eindeutig nach § 34 BauGB.

Da Außenbereichsflächen, die den Innenbereich abrunden, nicht unter die Voraussetzung einer Klarstellungssatzung fallen, ist diese Satzung mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu kombinieren. Die Ergänzungsfläche B liegt derzeit weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ richtet. Wohngebäude gehören weder zu den privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB noch zu den sogenannten begünstigten Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB. Sie sind als sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, welche die öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen dürfen. Somit kann eine Baugenehmigung zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Da die Fläche an die Bebauung im Bereich „A“ angrenzt, soll der Bereich, der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnet ist, durch eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzungen zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche sind hier gegeben, da mit ihrer Einbeziehung in den Innenbereich dieser sinnvoll ergänzt wird, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Der Bereich ist durch die umliegende Bebauung vorgeprägt, die Nutzung wird entsprechend fortgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende und vollständig ausgebaute Straße „Burchweg“. Die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die künftige bauliche Nutzung lässt sich damit gem. § 34 Abs. 1 BauGB eindeutig beurteilen.

Darüber hinaus wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Darstellung des Geltungsbereiches als Baufläche im Flächennutzungsplan bedarf es nicht. Die Voraussetzungen für den Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

#### **4.2 Künftige Festsetzungen der Satzung**

Grundsätzlich soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich zukünftig nach § 34 BauGB richten. Neu entstehende Bauten müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Künftige Vorhaben müssen sich somit an der bestehenden Bebauungsstruktur orientieren. Auch hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der Baukörper ist sich an den umliegenden Gebäuden zu orientieren. Davon abweichend können gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen für die einbezogenen Flächen nach § 9 Abs. 1,3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden, wenn diese die Prägung des angrenzenden bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil unterstützen sollen. Diesem wird im Rahmen dieser Innenbereichssatzung nachgekommen.

Für den im Plangebiet mit „B“ gekennzeichneten Bereich ist gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Hiermit soll eine zu starke Versiegelung auf den Grundstücken verhindert werden. Das ortstypische aufgelockerte Bild kann somit weiterhin gewahrt werden. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Maßnahmenfläche als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt worden. Diese ist als überbaubare Fläche zu berücksichtigen und wird in die Berechnung der möglichen versiegelbaren Fläche einbezogen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt. Somit kann zum einen die vorhandene Struktur fortgesetzt werden, zum anderen sollen Auswirkungen auf die direkt angrenzende freie Landschaft durch zu hohe Bauten ausgeschlossen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Diese Grenzen sind nötig, um einer geringfügigen baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen.

Eine im Satzungsbereich auf dem Flurstück 99/2 vorhandene Gartenfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Der Garten ist Bestandteil der Hausnummer 7 und soll entsprechend der heutigen Nutzung auch zukünftig erhalten bleiben. Eine zusätzliche Bebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Um eine eindeutige Regelung für das gesamte Grundstück zu treffen, wird der Hausgarten in den Satzungsbereich einbezogen.

Darüber hinaus wird eine Festsetzung bzgl. der Gestaltung von Dächern und Außenwänden von Wohngebäuden getroffen. Dächer haben einen großen Einfluss auf das

Erscheinungsbild der Ortschaften sowie auf das Landschaftsbild, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 30-50° zu errichten. Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen oder Reet zu verwenden. Auch für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und in Anbetracht des Ortsrandes ein für Mecklertypisches, harmonisches Ortsbild zu erreichen. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind ebenfalls nicht zulässig. Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 8-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Die vorhandenen Laubgehölze an Bäumen und Sträuchern sind vollständig, dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 80/120 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

---

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,75 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Mit der Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich der Satzung werden die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild vollständig kompensiert.

#### **4.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt**

Zur Aufstellung der Satzung „Bruchweg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da das Genehmigungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im März 2020 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (2017).

#### **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (LRP, 2017)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Geltungsbereich der Satzung:

##### Karte 1: Biotop- und Nutzungstypen

Nach dem LRP beinhaltet der Geltungsbereich ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung. Die Biotoptypen beinhalten Dorfgebiete/landwirtschaftliche Gebäude und ein naturfernes Stillgewässer. Umliegend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die vorwiegend als Intensivgrünland genutzt werden. Gesäumt werden die Flächen von Gehölzstrukturen.

---

## Karte 2: Ziel- und Entwicklungskonzept

Der Geltungsbereich ist dem Siedlungsgebiet der Ortschaft Mechtersen zugeordnet. Direkt angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landkreises Lüneburg vorhanden. Nach dem Biotopverbundkonzept liegen die Flächen im LSG, umliegend um den Geltungsbereich, in einem großräumigen, offenen, in Teilen gegliederten Grünlandgebiet mit Kernflächen nördlich von Mechtersen.

### **Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mechtersen und liegt westlich des Bruchweges. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gärtnerei mit Gartenbauflächen, im südlichen Bereich sind Wohngebäude mit Hausgärten vorhanden. Durch die Lage am Ortsrand und den vorhandenen Bebauungen und Nutzungen ist dem Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild nicht zuzuordnen. Direkt daran angrenzend befindet sich jedoch ein Landschaftsschutzgebiet.

Grundsätzlich führen versiegelte Flächen zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit der umliegenden freien Landschaft sind diese Auswirkungen als marginal zu bezeichnen. Zu den Auswirkungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die Hausgärten in der Ortschaft, die Gehölzstrukturen sowie die umliegende freie Landschaft tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

Gegenwärtig wird der unbebaute Geltungsbereich, welcher im Außenbereich liegt, ausschließlich als Gartenbaufläche (EGB) genutzt. Des Weiteren sind auf dem Flurstück Gewächshäuser (OGP) und Wohngebäude mit Hausgärten (OEL/PH) vorhanden. Auf dem Gartenbaugelände befinden sich im nördlichen Bereich vereinzelt Bäume (HBE), vorwiegend jüngeren Alters. Die Bäume beinhalten im Wesentlichen Weide, Fichte und Ahorn. Entlang des Bruchweges wird der Geltungsbereich durch eine Zierhecke mit Lebensbäumen (BZH) abgegrenzt. Vereinzelt sind in der Zierhecke Obstbäume (Apfel) vorhanden. Im Wegeseitenraum des Bruchweges befinden sich vereinzelt Eichenbäume. Im Bereich der Klarstellungssatzung sind neben den o.g. Gewächshäusern eines Gartenbaubetriebes noch Einzelhausgebiete mit Hausgärten (OEL/PH) vorhanden. Im westlichen Bereich befindet sich ein größerer Privatgarten mit Großbäumen. Inmitten des Gartens ist ein Teich (SXG) vorhanden. Insgesamt wird der Garten seit einiger Zeit nicht gepflegt und verwildert zunehmend mehr. Der Gehölzbestand beinhaltet neben standortgerechten Bäumen eine Vielzahl von Ziergehölzen. Ansonsten sind umliegend landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die vorwiegend ein Intensivgrünland (GI) beinhalten.

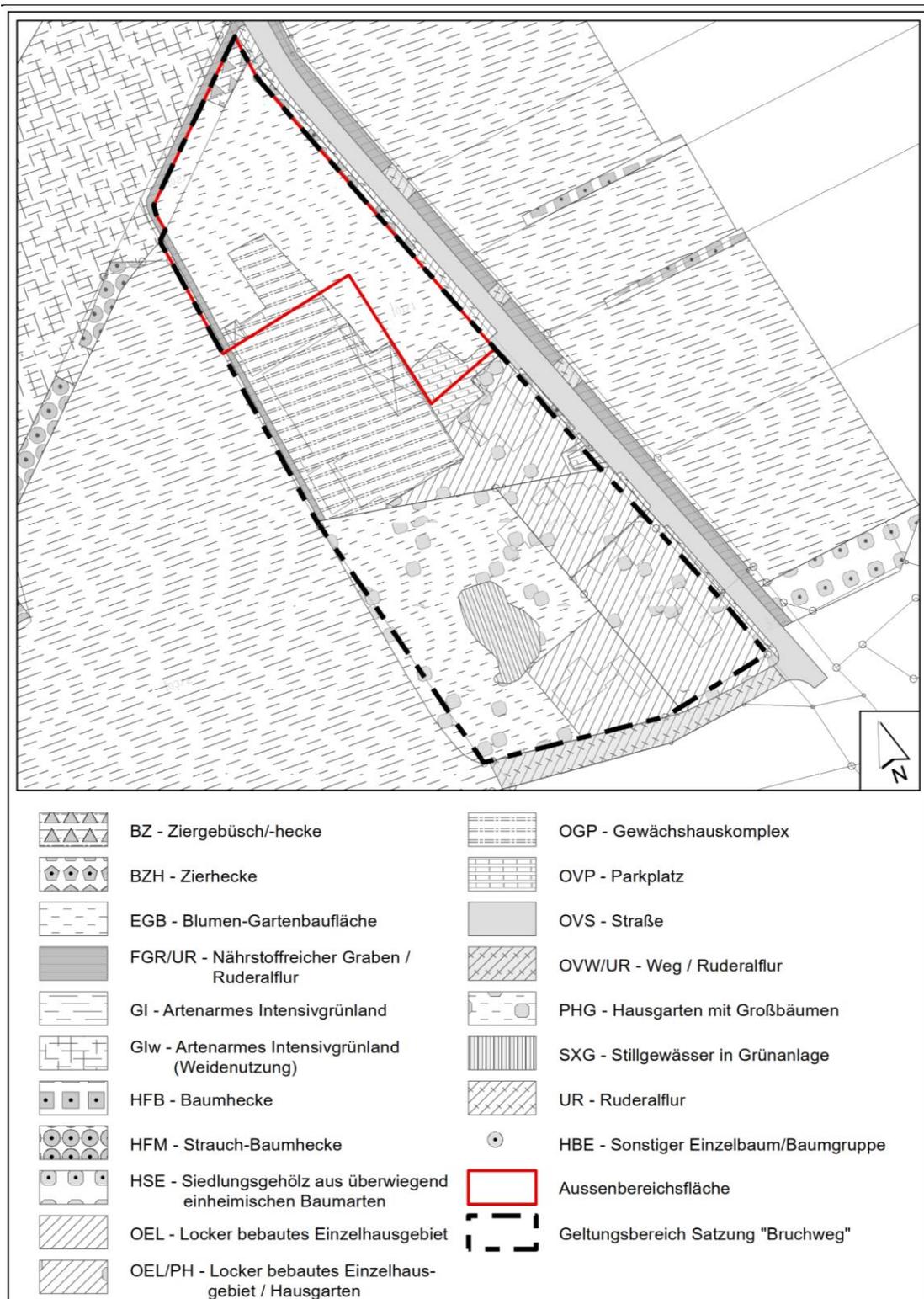


Abbildung 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Aufgrund der gartenbaulichen Nutzung handelt es im unbebauten Bereich der Satzung vorwiegend um einen Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Die vorwiegend vorkommende Bodenart im Geltungsbereich ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) Gley mit Erdniedermoorauflage. Im südlichen Bereich der Klarstellungssatzung kommt ein weiterer Bodentyp Gley-Braunerde im Geltungsbereich vor. Durch die gartenbauliche Nutzung könnten die ursprünglichen Bodeneigenschaften zum derzeitigen Ist-Zustand abweichen. Im Bereich der vorhandenen Bebauungen haben die Bodentypen ihre ursprünglichen Funktionen bereits vollständig verloren. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächen nahezu uneingeschränkt versickern. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Gefährdung des Grundwassers werden als gering eingeschätzt. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand bei ~ + 10 - 12,5 m NHN. Demzufolge ist bei ungünstigen Wetterverhältnissen mit einem oberflächennahen Grundwasser zu rechnen. (Kartenserver LBEG)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Im Rahmen der vorliegenden Satzung ist die Eingriffsregelung nur für die einbezogene Außenbereichsfläche anzuwenden, in der Abb. 3 rot dargestellt. Für den südlichen Bereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch die Satzung lediglich klargestellt, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Zukünftig sollen im dargestellten Außenbereich Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig sein.

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten. Da die aufgrund der Bebauung möglichen kleinklimatischen Veränderungen unter die Erheblichkeitsschwelle fallen werden. Mit der zukünftigen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit und den damit verbundenen Versiegelungen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von den Hausgärten mit Gehölzen und der umliegenden freien Landschaft deutlich reduziert.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Demzufolge werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Teilbereich „B“ Auswirkungen auf das Landschaftsbild auslösen. Diese Auswirkungen werden jedoch durch die vorhandenen Gehölzstrukturen, entlang des Bruchweges, und in der zukünftigen privaten Grünfläche deutlich gemindert. Mit den Gestaltungsvorschriften der Dächer werden die Auswirkungen weiter minimiert. Mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme im nördlichen Bereich des Teilbereiches „B“ wird eine weitere Eingrünung zur freien Landschaft geschaffen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können auch negative Auswirkungen auf das umliegende LSG vermieden werden. Des Weiteren ist bereits ein Großteil des Satzung bebaut und wird als Garten- und Wohnbaufläche genutzt.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Gartenbaufläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das

---

Schutzgut Boden. Für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig aufgrund der Bebauung bzw. Versiegelung nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Dennoch ist eine Versickerung auf den Grundstücken weiterhin vorgesehen und das anfallende Niederschlagswasser steht auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung von einzelnen Bäumen im Teilbereich „B“ erhebliche Beeinträchtigungen. Diese beinhalten im Wesentlichen Weide, Fichte, Ahorn und sind ausschließlich jüngeren Alters. Der Stammdurchmesser der möglicherweise betroffenen Bäume ist < 40 cm. Der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches besteht aus einer Gartenbauanbaufläche, welche für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung ist. Für die Beseitigung der Gehölzstrukturen sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere können mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nutzung des Geländes beinhaltet die Gartenbaufläche keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandarten. Die Gehölzstrukturen sollten aufgrund der Lage am Ortsrand lediglich von ubiquitären Arten genutzt werden, die umliegend ausreichend Ausweichlebensräume vorfinden. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Kap. Artenschutz).

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Kompensationsbedarf für die entstehenden Beeinträchtigungen wird unter der Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (9. Auflage, 2013) berechnet.

### Berechnung des Ausgleichsbedarfes

<b><i>Ist-Zustand / Geltungsbereich</i></b>	<b><i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i></b>	<b><i>Wertfaktor</i></b>	<b><i>Flächenwert (WE)</i></b>
Ziergebüsch/-hecke (BZ)	105	2	210
Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	ca. 3.195	1	3.195
Nährstoffreicher Graben / Ruderalflur (FGR/UR)	ca. 105	3	315
Gewächshauskomplex (OGP)	ca. 385	0	0
Parkplatz (OVP)	ca. 180	0	0
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	10 Bäume	2	200
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3.970 m<sup>2</sup></b>		<b>3.920 WE</b>

<b><i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i></b>	<b><i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i></b>	<b><i>Wertfaktor</i></b>	<b><i>Flächenwert</i></b>
Ergänzungsfläche „Bereich B“ (versiegelbare Fläche, max. 40 %)	ca. 1.590 m <sup>2</sup> (ca. 3.970 m <sup>2</sup> )	0	0
davon nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten	1.605 m <sup>2</sup> (2.380 m <sup>2</sup> )	1	1.605
davon Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (HFM) „Maßnahmenfläche“	ca. 775 m <sup>2</sup>	3 - 4	2.325 WE
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3.970 m<sup>2</sup></b>		<b>3.930</b>
<b>Differenz:</b>			<b>--</b>

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Geltungsbereich verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen mit einer im Norden anzulegenden Kompensationsmaßnahme „Streuobstwiese“, im Geltungsbereich der Satzung.

### **Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier-

---

und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Geltungsbereich orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der Aufstellung einer Satzung im Geltungsbereich wird lediglich der rechtlich Rahmen geschaffen, um auf den unbebauten Flächen wohnbauliche Anlagen zu errichten. Der überplante Bereich ist in Teilen bereits durch die angrenzende Wohnbebauungen mit Nebenanlagen vorgeprägt. Des Weiteren sind bereits großflächige Gewächshäuser im Geltungsbereich vorhanden. Durch die Lage am Ortsrand und der Gartenbaunutzung ist ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten im Geltungsbereich eher nicht zu erwarten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Gehölze bereits im Hinblick auf den Artenschutz begutachtet. Dabei gaben die Bäume keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen. Zudem konnte ein Pflegeschnitt an den Gehölzen festgestellt werden, sodass Totholz nicht vorgefunden werden konnte.

Der Artenschutz ist auch weiterhin, bei der Realisierung baulicher Anlagen, zu beachten. Aufgrund der angrenzenden baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung sind derzeit Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Gehölze zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen.

---

Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Um eine Tötung von Brutvögeln ebenfalls ausschließen zu können, ist die Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der

Brut- und Setzzeit durchzuführen. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Mit der Durchführung der Planung können auch Störungsverbote ausgeschlossen werden, da zum einen der Bereich bereits vorbelastet ist und zum anderen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen ist. Demnach werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich sind die vorhandenen Strukturen, wie Bäume auf positivem Besatz zu untersuchen. Sollten bei diesen Untersuchungen Quartiere oder Höhlenbrutplätze ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse / Brutvögel im Geltungsbereich zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden.

## **5. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt und erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Bruchweg“ bzw. über *einen südlich gelegenen Weg, welcher als Wegeparzelle der Erschließung des Grundstücks 103/2 der Flur 1 dient.*

### **5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt wie bisher durch die E.ON Avacon GmbH.

### **5.3 Abfallentsorgung**

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch den Landkreis Lüneburg.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung kann durch die Samtgemeinde Bardowick / Fa. Purena sichergestellt werden und erfolgt durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung.

### **5.5 Oberflächenbeseitigung**

Das auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen (insbesondere auf den Dach-, Hof oder Wegeflächen von Wohngrundstücken) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist erlaubnisfrei, wenn das Nie-

---

derschlagswasser über die belebte Oberbodenzone (bakterienreiche Humusschicht) breitflächig versickert wird.

## 5.6 Löschwasserversorgung

Nach dem „Niedersächsischem Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Löschwasser-versorgung ist durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch zu prüfen. Bei einer möglichen Unterversorgung für Einzelbaumaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Löschbrunnen) durch die privaten Bauherren sicherzustellen.

Mechtersen, den .....

.....  
Uwe Luhmann (Bürgermeister)

Stand 03.06.2020