

Vorweg gibt die Verwaltung bekannt, dass eine Reihe von Stellungnahmen ohne Bedenken eingegangen sind und sich hier eine Abstimmung "en bloc" anböte. Die trafe auch zu auf Stellungnahmen, die Angaben enthalten zu Maßnahmen der Durchführungsphase. Nachdem dies zum Antrag erhoben und positiv abgestimmt wurde, wurden die entsprechenden Stellungnahmen verlesen und ohne Beratung zur Kenntnis genommen. (Ifd. Nr. 1 - 9)

| lfd.-Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungs- und Beschlußvorschlag |
|----------|---|----------------------|---|---|
| 1 | Deutsche Telekom | 11.12.17 | Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. | <p><u>Abwägungsvorschlag :</u></p> <p>wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt</p> <p>wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt</p> <p>wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt</p> <p>Beschlußvorschlag : Die Stellungnahmen Nr. 1 bis 5 werden zur Kenntnis genommen und gemäß des Abwägungsvorschlages beschlossen.</p> |
| 2 | Polizeiinspektion Lüneburg | 12.12.17 | | |
| 3 | Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 20.12.17 | Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Lüneburg - liegen, werden nicht berührt . Eine Beteiligung des Geschäftsbereiches Lüneburg am weiteren Verfahren ist somit nicht erforderlich. | |
| 4 | IHK Lüneburg-Wolfsburg / Handwerkskammer Braunsch.-Lba. | 14.12.17 | | |
| 5 | Avacon | 08.01.18 12.01.18 | Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände erheben. 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". Auf dem Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden könnten. Dazu zählen z.B. die Errichtung von Gebäuden, Bodenauf- oder Abtrag, Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern. Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. | |

| Ifd.-Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungs- und Beschlußvorschlag |
|----------|-----------------------------|----------|--|---|
| 6 | NABU Lüneburg | 29.12.17 | <p>zu dem uns übersandten Entwurf eines Bebauungsplans nehmen wir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (in Verbindung mit § 13a und 13b BauGB) wie folgt Stellung:</p> <p>Artenschutz ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH BNATSchG DURCH TEXTLICHE FESTSETZUNG GANZJÄHRIG VERMEIDEN</p> <p>Die Lage des Gebiets in dörflicher Umgebung macht es wahrscheinlich, dass sich auf dem Gebiet nach Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung Bodenbrüter das Gelände aussuchen. Aus diesem Grund ist es unabdingbar notwendig, dieses textlich festzusetzen:</p> <p>→ Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (§ 15 BNatSchG) und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor Beginn aller Baustelleneinrichtung und der Bauphasen sowie nach jeder Unterbrechung der Arbeiten von mehr als einer Woche innerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 15. August eine Begehung der Flächen von einer fachkundigen Person (Dipl.-Biologe oder Dipl.-Ing. Landespflege) durchzuführen, um eine Zerstörung von Gelegen und Niststandorten zu vermeiden. Dabei ist zusätzlich eine Umgebung von 50 m Umkreis einzubeziehen.</p> <p>→ § 39 Abs. 5 BNatSchG verbietet, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.</p> <p>→ Sofern Baumaßnahmen, Baufeldfreiräumung oder Baustelleneinrichtung außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 15. August durchgeführt werden, ist jeweils vorher eine einmalige Begutachtung der Bereiche durch eine fachkundige Person (Dipl.-Biologe oder Dipl.-Ing. Landespflege) erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Artenschutzes zu würdigen und die bisherigen Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Abwägungsergebnis 1.</p> | <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Stellungnahme des NABU wird gefolgt, die entsprechenden Ergänzungen werden in die textlichen Festsetzungen angenommen.</p> <p>Der letzte Satz wird berücksichtigt.</p> <p>Beschlußvorschlag : Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß des Abwägungsvorschlages beschlossen.</p> |

| Ifd.- Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungs- und Beschlußvorschlag |
|--------------|--------------------------------|----------|---|---|
| 7 | Landkreis Lüneburg | 09.01.18 | <p>ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Anregungen Bauleitplanung Anmerkungen:</p> <p>Beim Ursprungs-B-Plan Nr.4 „Mechtersen-Mitte“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dieser trifft Festsetzungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Art baulichen Nutzung (Dorfgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet) - Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe). - Überbaubare Grundstücksflächen (maximale Bebauungstiefe von 40m für Wohngebäude) - Örtliche Verkehrsflächen. <p>Allerdings ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur die dritte Dimension (Gebäudehöhe) festgesetzt. Gem. §16 Abs.3 Nr.1 BauNVO ist es aufgrund der Dreidimensionalität von Gebäuden jedoch notwendig, dass ein qualifizierter B-Plan Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche trifft (BVerwG NVwZ 1996, 894). Infolgedessen liegt der Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung zwar im Geltungsbereich eines (einfachen) B-Plans, aufgrund der Gegebenheiten vor Ort aber im Außenbereich, da die große Freifläche innerhalb der Mechterser Ortslage als Außenbereichsinsel anzusprechen ist. Der Anwendung des §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für die vorliegende Fläche wird daher von hier aus grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Dorfgebietes auf der Grundlage des §13b BauGB - wie im vorliegenden Fall - ist jedoch nicht zulässig: §13b BauGB nennt die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen als eine Voraussetzung. Diese ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt: Auch wenn in einem B-Plan nach §13b BauGB neben Wohnen auch wohnnutzungsähnliche Vorhaben sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zulässig sind (so z.B. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg): BauGB Kommentar. §13b, Rn 18. 2017), ist dieser Rahmen mit der Festsetzung eines Dorfgebietes überschritten.</p> | <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Bauleitplanung :</p> <p>Die ersten zwei Absätze werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme zur Festsetzung des Dorfgebietes wird gefolgt, es soll nunmehr ein sonstiges Sondergebiet „ländliches Wohnen“ SO festgesetzt werden, eine solche Festsetzung vermeidet eventuelle Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen und der Landwirtschaft.</p> <p>Bei dem am Ende der Straße "Auf dem Meere" liegenden Hof handelt sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Potenzielle Nutzungskonflikte sind auch hier nicht gegeben.</p> |

| Ifd.-Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungs- und Beschlußvorschlag |
|----------|-------------------------------------|----------|---|---|
| 7 | Landkreis Lüneburg (Fortsetzung) | 09.01.18 | <p>Um ein Dorfgebiet festsetzen zu können, muss außerdem mindestens eine landwirtschaftliche Hofstelle als eine der beiden Hauptnutzungen neben dem Wohnen im Gebiet vorhanden sein. Die Festsetzung des Dorfgebietes ist daher in der Begründung entsprechend abzuarbeiten.</p> <p>Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden auf S.2 der Begründung nicht vollständig abgearbeitet. So ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz1 BImSchG zu beachten sind (§13a Abs.1 Satz 5 BauGB). Dieser Punkt ist in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass der vorliegende Entwurf keine Baufenster festsetzt. Dies kann einer Bebauung des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung entgegenstehen: Da es sich bei der vorliegenden Änderung ebenfalls um einen einfachen B-Plan handelt, sind Bauvorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen (s.o.). Ich empfehle daher, ein Baufenster festzusetzen, um das Ziel der Planung zu erreichen (s. a. Stellungnahme Bauordnung).</p> <p>Laut Begründung umfasst der Geltungsbereich ein Baugrundstück (S.3). Ich weise darauf hin, dass bei derart kleinen Geltungsbereichen der Verdacht der Gefälligkeitsplanung schwer auszuräumen ist; nach § 1 Abs.3 BauGB sind Bauleitpläne jedoch allein aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufzustellen. Die Ausführungen in der Begründung, eine Nachverdichtung vornehmen und den örtlichen Wohnbaubedarf decken zu wollen, überzeugt angesichts der Größe des Geltungsbereiches in diesem Zusammenhang nicht.</p> <p>Dem Plan ist keine Planzeichenerklärung beigelegt. Dies ist nachzuholen, um die Festsetzungen verständlich zu machen. Auch liegt in der Planzeichnung offenbar ein schwerwiegender redaktioneller Fehler vor: Es handelt sich um den Geltungsbereich der 2.Änderung und nicht, wie angegeben, um denjenigen der 1.Änderung. Dies ist im Interesse der Eindeutigkeit und Verständlichkeit der getroffenen Festsetzungen zu korrigieren.</p> | <p>Der Punkt Immissionen wird entsprechend der Stellungnahme in der Begründung ergänzt. Immissionen nach § §50 Satz1 BImSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme ein Baufenster mit einer maximalen Tiefe von 40.00 m festgesetzt.</p> <p>Der Geltungsbereich ist Teil von zukünftigen, abgestimmten Änderungsflächen in der Gemeinde Mechtersen, die im Rahmen einer Fortschreibung des FNP überplant werden sollen. Da der FNP voraussichtlich erst in 2 bis 3 Jahren geändert wird, soll diese Fläche vorgezogen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird ergänzt und beigelegt, der redaktionelle Fehler hinsichtlich des Geltungsbereiches der 2.Änderung wird korrigiert.</p> |

| Ifd.-Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungs- und Beschlußvorschlag |
|----------|----------------------------------|----------|--|--|
| 7 | Landkreis Lüneburg (Fortsetzung) | 09.01.18 | <p>Bauordnung</p> <p>Ein qualifizierter Bebauungsplan muss mindestens folgende Festsetzungen haben: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Wenn eine dieser Festsetzungen nicht im Bebauungsplan vorhanden ist, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Widerspricht ein Vorhaben nicht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, bedarf es aber noch der Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB „im Übrigen“ (RN 32 BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 30 Abs. 3).</p> <p>Nach der Kommentierung zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu 30 Abs. 3, wird unter RN 36 angeführt, dass bei einer Prüfung nach § 35 BauGB nur auf die Absätze 1, 2 oder 4 abzustellen ist. Ob das geplante Wohnhaus unter „sonstige Vorhaben“ fällt, wird nicht so gesehen erreichen (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Die Prüfung nach § 34 BauGB erfolgt wie in Absatz 1 beschrieben, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll (RN 35 BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 30 Abs. 3). Danach ist noch das Maß (z. B GRZ) und die Baugrenzen nach § 23 BauNVO festzusetzen.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Nach dem „Niedersächsisches 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.</p> <p>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.</p> <p>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, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.</p> | <p>Bauordnung</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt, es wird ein Grundflächenzahl GRZ für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, weiterhin eine Baugrenze mit einer maximalen Tiefe von 40.00 m.</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Ausführung beachtet, die Ortsfeuerwehr Mechtersen wird im Rahmen der weiteren Planungen entsprechend beteiligt.</p> |

| Ifd.-Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungs- und Beschlußvorschlag |
|----------|-------------------------------------|----------|--|--|
| 7 | Landkreis Lüneburg (Fortsetzung) | 09.01.18 | <p>Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.</p> <p>Hinweise</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Ich weise darauf hin, dass es für die textliche Festsetzung zur maximalen Bebauungstiefe von 40m für Wohngebäude nach übereinstimmender Auffassung von Landkreis und Gemeinde keine Rechtsgrundlage gibt und dass diese so nicht zulässig ist. Die Gemeinde hatte daher mit Schreiben vom 18.07.2014 zugesagt, den B-Plan zu ändern. Dies ist bisher jedoch nicht erfolgt erreichen (s. a. Stellungnahme Bauordnung).</p> <p>Bauordnung</p> <p>Da die festgesetzte Bebauungstiefe in dem B-Plan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ nur für Wohnhäuser gilt, dürfte diese nach § 23 Abs. 4 BauNVO rechtswidrig sein (aus E-Mail von 2014 des BgM Mechtersen) (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen (insbesondere auf den Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem <u>eigenen</u> Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser - insbesondere der Hofflächen - über die belebte Oberbodenzone (bakterienreiche Humusschicht) breitflächig versickert wird. Sickerschächte sind bei hohen Grundwasserständen nicht zulässig.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.</p> <p>Straßenverkehr</p> <p>Für Mechtersen ist die SG Bardowick (Herr Stiwich) als Straßenverkehrsbehörde zuständig.</p> | <p>Hinweise</p> <p>Bauleitplanung / Bauordnung</p> <p>Die Hinweise zur Bauleitplanung / Bauordnung wird gefolgt, die textliche Festsetzung des B-Planes Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung wird wie folgt geändert :</p> <p>Die Bebauungstiefe - hintere Baugrenze - für bauliche Anlagen liegt im Abstand von 40 m zur tatsächlichen Straßengrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO). Ausgenommen sind Nebengebäude und die weiteren in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO genannten zulässigen baulichen Anlagen."</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die Stellungnahme zur Wasserwirtschaft wird berücksichtigt und entsprechend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahmen zum Bodenschutz und Straßenverkehr werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Beschlußvorschlag :</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß des Abwägungsvorschlages beschlossen.</p> |