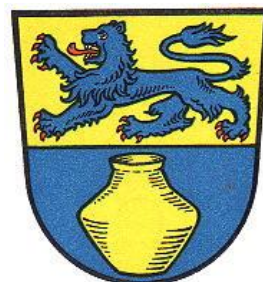


# Gemeinde Adendorf

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung

Stand: 12.09.2017

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:



Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

### I. BEGRÜNDUNG

|  |    |
|--|----|
| 1. Anlass und Ziel .....                       | 3  |
| 2. Rahmenbedingungen.....                      | 3  |
| 2.1 Lage und Topografie des Plangebietes ..... | 3  |
| 2.2 Regionales Rumordnungsprogramm.....        | 4  |
| 2.3 Flächennutzungsplan .....                  | 5  |
| 2.4 Vorhandene Bebauungspläne .....            | 5  |
| 2.5 Archäologische Denkmalpflege .....         | 7  |
| 3. Städtebauliches Konzept .....               | 7  |
| 4. Festsetzungen und deren Auswirkungen .....  | 8  |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....    | 8  |
| 4.2 Örtliche Bauvorschrift.....                | 9  |
| 4.3 Verkehrliche Erschließung .....            | 10 |
| 4.4 Oberflächenentwässerung .....              | 11 |
| 4.5 Ver- und Entsorgung .....                  | 12 |
| 4.6 Grünfläche „Golf“ .....                    | 12 |
| 4.7 Grünordnung.....                           | 13 |
| 4.8 Wald .....                                 | 13 |
| 4.9 Immissionsschutz.....                      | 14 |
| 4.10 Flächenbilanz.....                        | 15 |
| 5. Realisierung der Planung.....               | 15 |
| 6. Bauleitplanerisches Verfahren .....         | 15 |

#### Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Vereinfachter Nachweis Oberflächenentwässerung

### II. UMWELTBERICHT

## 1. ANLASS UND ZIEL

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Adendorf und dem fehlenden Angebot sollen neue Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser geschaffen werden. Der Investor konnte Flächen des Sportvereins TSV Adendorf erwerben, die dieser nicht mehr benötigte.

Ursprünglich war vorgesehen den Bereich östlich des Baugebietes „Bei den Eichen“ als Bauland zu entwickeln. Da jedoch die Erschließung schwierig war und insbesondere die Schallimmissionen der benachbarten Nutzungen Freibad, Tennis, Sportplatz usw. gemäß eines erstellten Fachgutachtens deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau liegen, musste von einer Entwicklung von Wohnbebauung in diesem Bereich abgesehen werden.

Deshalb werden nun Teile des Golfplatzes hierhin verlegt, so dass weiter nördlich in ausreichendem Abstand zu den lärmintensiven Nutzungen direkt an der Moorchaussee ein Wohngebiet auf bisher als Golfplatz genutzten Flächen entwickelt werden kann. Es ist vorgesehen an einer Stichstraße etwa 18 großzügig geschnittene Grundstücke für Einfamilienhäuser zu erschließen. Die örtlich vorhandene Wanderwegeverbindung von der Moorchaussee zum Castanea Resort Hotel soll durch Ausweisung eines neuen Weges erhalten bleiben. Da eine kleine bisherige Waldfläche in andere Nutzungen umgewandelt wird, werden externe Waldersatzflächen in einem Kompensationspool in Heiligenthal in Anspruch genommen.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Lage und Topografie des Plangebietes

Das etwa 4,9 ha große Plangebiet liegt im Norden der bebauten Ortslage von Adendorf, ca. 1,5 km vom Ortszentrum entfernt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von der Moorchaussee
- Im Südwesten von der Wohnbebauung „Bei den Eichen“ (Bebauungsplan Nr. 36 „Moorchaussee“) und im Südosten von dem Gehölz „Rehkuhle“ sowie den östlich angrenzenden Tennisplätzen
- Im Osten und Norden von den Flächen des Golfplatzes

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild Google  
Aufgerufen am 08.07.2015

Gelb = Geltungsbereich B41 „Nördlich Rehkuhle“

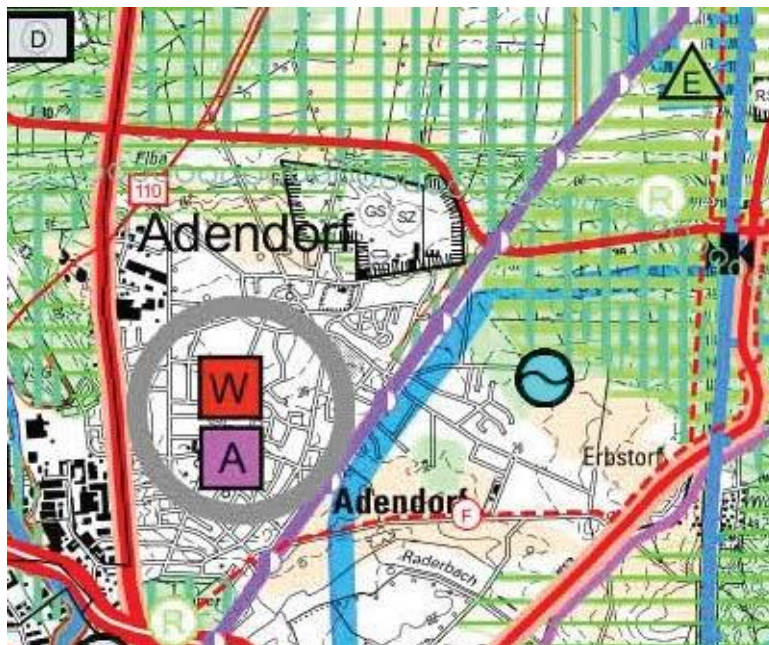
Die westlich gelegenen Flächen, die künftig für Wohnbaugrundstücke und im Norden als Regenrückhalteanlage genutzt werden sollen, werden derzeit als Golfplatz genutzt. Die künftige Golfplatzfläche stellt sich örtlich im westlichen Bereich als Grünfläche dar, die sich selbst überlassen wurde. Hier hat sich im südlichen Bereich ein Birkengehölz angesiedelt, dem ist nach Norden eine Gras-Stauden-Flur vorgelagert. Weiter östlich liegen nicht mehr genutzte Tennisplätze des TSV Adendorf.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Lüneburg hat sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in Teilbereichen im Jahr 2010 aktualisiert. In 2015 erfolgte eine weitere Fortschreibung, die aber nur die Belange der Windenergie behandelte.

Das RROP weist der Gemeinde Adendorf als Grundzentrum die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Gemäß RROP 2010 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen bis zum Jahr 2020 um 50% zu reduzieren. Ausgehend vom Bezugszeitraum der Jahre 2002 bis 2009 stehen Adendorf rechnerisch jährlich maximal 2,5 ha neue Wohnbaulandflächen zu. Allerdings werden Nachverdichtungen oder Konversionsflächen nicht mitgerechnet. In den Jahren 2010 bis 2016 waren die meisten Bebauungspläne Pläne der Innenentwicklung (Nachverdichtung bzw. Konversion). Insofern sind diese nicht mitzurechnen, so dass lediglich 11,4 ha Wohnbauland in 5 Jahren anzusetzen sind. Die Gemeinde Adendorf bleibt damit etwa 1,1 ha ( $2,5 \times 5 - 11,4$ ) unter dem Zielwert des RROP. Die neu dargestellte Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 2,8 ha, so dass der durchschnittliche jährliche Zielwert eingehalten wird.

Wie aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 zu ersehen ist, liegen die neuen Wohnbauflächen am Rande der regional bedeutsamen Sportanlagen, die nach Ansicht des Landkreises Lüneburg als „Vorranggebiet Regional bedeutsame Sportanlage“ zu werten sind. In der Begründung zum RROP sind keine Aussagen zu der betreffenden Fläche getroffen worden.



Ausschnitt aus dem RROP 2010  
Quelle: Landkreis Lüneburg 2015

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Antrag auf Zielabweichung beim Landkreis gestellt. Vom Landkreis wurde jedoch festgestellt, dass keine Zielabweichung besteht.

Zur Schaffung der Wohnbaufläche für etwa 18 Einfamilienhausgrundstücke, ist eine Flächenverlagerung des Golfplatzes (9-Loch Kurzplatz) in einen Teilbereich der ehemaligen Tennisplätze sowie einer Grünfläche geplant. Die ursprünglich geplante Fläche wurde aus Schallschutzgründen nicht weiter in Betracht gezogen. Die geplante Wohnbaufläche überlagert ca. 5% vom Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage. Der Großteil der regional bedeutsamen Sportanlage bleibt jedoch erhalten und es kommt vornehmlich zu einer Flächenverschiebung und Verlagerung des 9-Loch-Golfplatzes sowie zu einer Aufgabe von vier aus wirtschaftlichen Gründen zuletzt ungenutzten Tennisplätzen.

Die mit dem Flächennutzungsplan angestrebte kurzfristige Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist notwendig, da kaum noch freie Wohnbauflächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Baulücken stehen dem Grundstücksmarkt kaum zur Verfügung und Leerstand ist in der Gemeinde in keiner nennenswerten Anzahl vorhanden. Die Gemeinde geht von einem prognostizierten Einwohnerzuwachs von 6% bis zum Jahre 2030 aus. Zur Deckung des vorrangigen Wohnbaubedarfs plant die Gemeinde mindestens 20 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen. Vier kurzfristig verfügbare Flächen sollen daher von der Gemeinde zu Wohnbauland entwickelt werden, eine davon ist die vorliegende.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

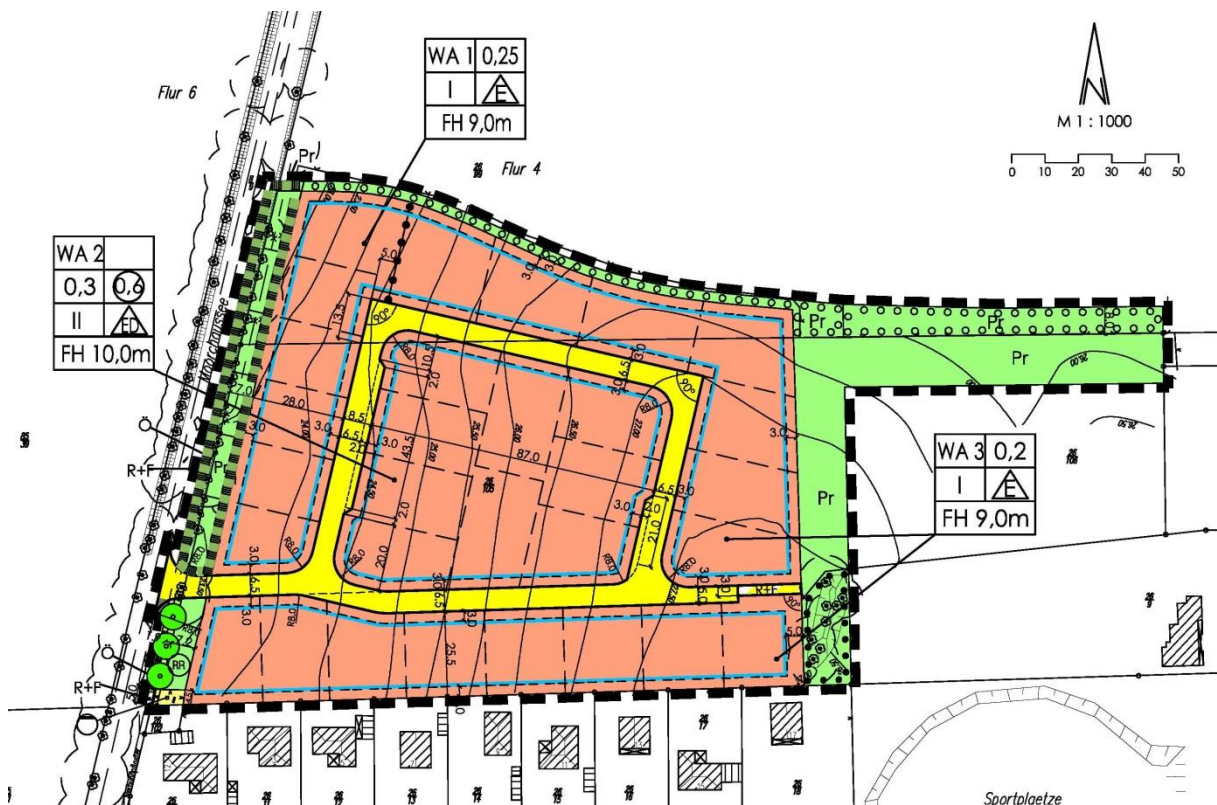
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist fast das gesamte Plangebiet als Fläche für Sport- und Spielanlagen aus. Der Bereich im Westen hat die Zweckbestimmung Golfplatz, während den übrigen Flächen die Zweckbestimmungen Sportanlagen und Spielanlagen zugewiesen ist. Im Südwesten ist eine kleine Teilfläche östlich angrenzend an das Wohngebiet „Bei den Eichen“ als Grünfläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sich nicht aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickeln lassen, werden mit der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten 13. Änderung des Flächennutzungsplans die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen, so dass nach Verfahrensabschluss der Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkühle“ aus dem dann wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

### **2.4 Vorhandene Bebauungspläne**

Der nordwestliche, an der Moorchaussee gelegene Bereich des Plangebiets liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist insofern als Außenbereich einzustufen.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 36 „Moorchaussee an.



Planzeichnung B36 „Moorchausee“

Der Bebauungsplan „Moorchausee“ setzt WA-Gebiet fest, wobei innerhalb des Erschließungsrings „Bei den Eichen“ mit den Festsetzungen GRZ 0,3, II-Geschossigkeit, Firsthöhe 10,0 m und Einzel-Doppelhäuser eine etwas höhere Baudichte zugelassen ist als in den Randbereichen des Plangebietes, in dem die GRZ bei 0,2, I-Geschossigkeit, Firsthöhe 9,0 m und nur Einzelhäuser zulässig sind. Textlich ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstücksfläche begrenzt und es sind für die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung Mindest- und Maximalwerte vorgegeben (Einzelhäuser 500 – 800 m<sup>2</sup>; Doppelhaushälfte 300 – 450 m<sup>2</sup>).

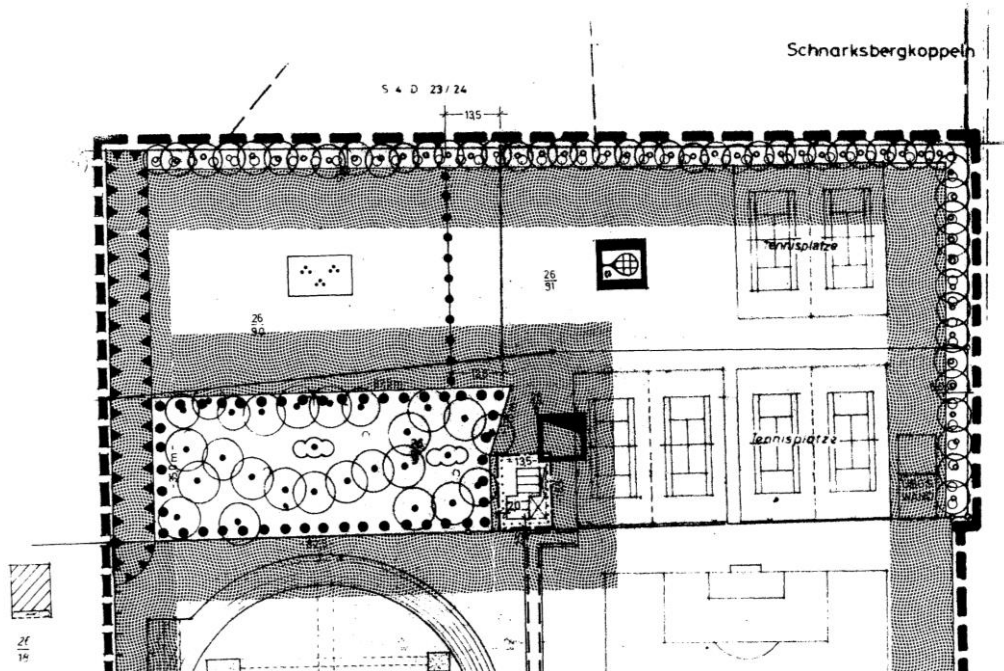
Mit diesen Festsetzungen sollte sichergestellt werden, dass Einfamilienhäuser entstehen. Höhenbegrenzungen sowie Vorgaben in der ÖBV zur Dachgestaltung (Minstdachneigung; Dachfarbe und -material) und Werbeanlagen sichern die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die östlich festgesetzte private Pflanzfläche ist vor Ort nicht umgesetzt worden, so dass die Überplanung als Golfplatz unschädlich ist. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die nicht umgesetzten Pflanzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Die Wallhecke an der Moorchausee ist im westlichen Bereich als öffentliche und im östlichen Bereich als private Grünfläche festgesetzt und zusätzlich nachrichtlich als Schutzgebiet- bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 20 „Sportanlagen Scharnebecker Weg“. Er setzt im nord-östlichen Geltungsbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ fest. Nach Norden und Osten ist dem eine etwa 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und deren Erhaltung vorgelagert. Weiter westlich ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Nach Westen schließt sich zur Grenze des Geltungsbereichs eine etwa 10 m breite Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen an. Die „Rehkuhle“ ist als Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Östlich daneben liegt

eine kleine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisheim“, in der vor Ort das Clubhaus der Tennisanlage steht.



Ausschnitt Planzeichnung B20 „Sportanlagen Scharnebecker Weg“

## 2.5 Archäologische Denkmalpflege

Bodendenkmale liegen laut Aussage des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie am Papageienberg einige 100 m entfernt vom Plangebiet. Dieser Bebauungsplan liegt hiervon relativ weit entfernt auf Flächen, die in den letzten 17 Jahren als Golfplatz genutzt wurden und deshalb bereits modelliert wurden. Da von dem Nds. Landesamtes für Denkmalpflege aber dennoch archäologische Fundstellen vermutet werden, soll vor Baubeginn die Untere Denkmalschutzbehörde benachrichtigt werden, so dass diese nach Abschieben des Mutterbodens die Baustelle begutachten kann. Außerdem wird in einem Hinweis auf dem Bebauungsplan auf § 14 NDSchG verwiesen, nach dem jeder, der Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen hat. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

## 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans strebt die Gemeinde Adendorf an, in einer landschaftlich attraktiven Lage großzügig geschnittene Grundstücke für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Um alle Bevölkerungsschichten zu bedienen und damit eine große Vielfalt sicher zu stellen werden Wohnbauflächen für unterschiedliche Ansprüche ausgewiesen. Während in verschiedenen, möglichst nah zu den Infrastruktureinrichtungen gelegenen Bereichen Adendorfs jeweils ein Anteil von 30 % bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden soll, werden die Flächen am Golfplatz einem anderem Bedarf zugerechnet. Hier sollen Einfamilienhäuser und kein Geschosswohnungsbau entstehen. Eine verdichtete Bauweise mit ggf. Geschosswohnungsbau will die Gemeinde möglichst nah zu den Infrastruktureinrichtungen des

täglichen Bedarfs realisieren. Dafür wird die Gemeinde kurz- und mittelfristig entsprechende Bauleitplanungen anstreben. Als Beispiel sei hier die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Kirchweg West“ genannt, in dem auch bezahlbarer Wohnraum in guter Lage zum Ortszentrum geschaffen werden soll. Langfristig sind auch die noch vorhandenen Freiflächen im Ortskern von Adendorf für eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere neue Wohnbauflächen mit einem Mindestanteil von 30 % an bezahlbarem Wohnraum geschaffen. Konkret ist hier das Plangebiet am Papageienberg zu nennen, das die Gemeinde in Kürze in Angriff nehmen wird.

Um die neuen Baugrundstücke am Golfplatz weitgehend in das Landschaftsbild einbinden zu können, sollen relativ große Grundstücke entstehen. Diese ermöglichen bei einer relativ niedrigen GRZ von 0,2 eine parkartige Gestaltung der Gärten, so dass große Grünflächenanteile verbleiben und damit die Änderung des optischen Erscheinungsbildes gegenüber dem übrigen Golfplatzgelände minimiert wird. Üblicherweise werden Sträucher und Bäume am Grundstücksrand angelegt. Es soll aber von den Grundstücken auch Ausblicke auf den Golfplatz möglich sein.

Andersherum ist die künftige Wohnbebauung von Norden und Osten nur vom nicht frei zugänglichen Golfplatz aus einsehbar, so dass die Öffentlichkeit bzgl. des Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung erfährt.

Zudem kann die Nachfrage nach großen Baugrundstücken mit Ausblick in die Landschaft (hier Golfplatz), die ein spezielles Marktsegment darstellen, entsprochen werden.

Höhenbegrenzung und Örtliche Bauvorschrift sichern die Einfügung der Neubebauung in dem Übergangsbereich zwischen der offenen Landschaft (Golfplatz) und der Ortsrandbebauung. Mit der Neubebauung wird ausreichend Abstand zur schützenswerten Moorchaussee mit begleitender Wallhecke eingehalten werden.

Die durch die Neubebauung entfallenden Golfflächen werden in den Bereich der ehemaligen Grünfläche und einem Teil der Tennisanlage verlagert. Auf der Grünfläche hatte sich ein Birkengehölz angesiedelt, das gemäß NWaldLG als Wald einzustufen ist. Die dafür notwendigen Aufforstungsmaßnahmen erfolgen auf einer Fläche nördlich der Straße Im Moor (K 30). Erhalten wird die Fußwegeverbindung von der Moorchaussee zum Castanea Resort Hotel, der als Wanderweg und insbesondere für die Naherholung von hoher Bedeutung ist.

Gemäß der Zielsetzung der Gemeinde ‚Ausweisung von großen Grundstücken für Einfamilienhäuser‘ wurde eine Stichstraße mit Wendeanlage geplant. Eine Ringstraße hätte mehr Fläche in Anspruch genommen, so dass bei gleicher Flächengröße für die Baugrundstücke eine größere Fläche benötigt worden wäre. Auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz kann wegen der großen Entfernung zu anderen Straßen nur über die Moorchaussee erfolgen. Insofern ergibt sich keine sinnvolle alternative Nutzung der Wohnbauflächen, die der Zielvorstellung der Gemeinde entspricht.

## **4. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den Gebietscharakter als Einfamilienhausgebiet sicherzustellen, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Auch die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie erfahrungsgemäß ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge haben und dem Planungsziel einer Einfamilienhausbebauung am Ortsrand widersprechen.



Die GRZ wird mit 0,2 relativ niedrig festgesetzt. Da es sich um große Grundstücke handeln wird, können ausreichend große Gebäude erstellt werden. Die sogenannte GRZ2 (Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO) liegt dann bei 0,3, d.h. es werden höchstens 30 % eines Baugrundstückes versiegelt. Bei einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück könnte zum Beispiel ein 12m x 16m = 192 m<sup>2</sup> großes Gebäude erstellt werden. Es bleiben dann für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten noch 108 m<sup>2</sup> Fläche übrig.

Um sicherzustellen, dass keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser gebaut werden, sind nur Einzelhäuser und gemäß textlicher Festsetzung ist je vollendete 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. Ein zweites Einzelhaus wäre damit erst ab einer Grundstückgröße von 2.000 m<sup>2</sup> möglich. Da die maximale Grundstücksfläche gemäß Festsetzung auf 1800 m<sup>2</sup> begrenzt wird, kann je Baugrundstück nur ein Einzelhaus erstellt werden, wodurch das Planungsziel einer großzügigen Bebauung gesichert wird. Um jedoch das aus sozialen Gründen gewünschte Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach zu fördern, wird eine zweite untergeordnete Wohneinheit zugelassen, wenn die verbleibende Grundstückgröße mindestens 400 m<sup>2</sup> beträgt.

Um sicherzustellen, dass keine zu massiv wirkenden Gebäude erstellt werden, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Zusammen mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,0 m wird die Höhenentwicklung in diesem weithin einsehbaren Gebiet begrenzt.

Die Baugrenzen halten zum Rande des Plangebietes überwiegend 6,0 m Abstand ein, so dass ausreichend Flächen für eine Eingrünung des Grundstückes verbleiben. Außerdem können die Gebäude dann nicht zu dicht an den Golfplatz heranrücken. Im Süden in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung wird mit der Baugrenze ein Abstand von 10,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und es ist außerhalb einer möglichen Einzäunung eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzulegen, so dass die Beeinträchtigung der südlich vorhandenen Bebauung durch die Neubebauung minimiert wird und ausreichend Abstand zu der öffentlichen Wegefläche verbleibt. Auch im äußersten Südosten hält die Baugrenze einen etwas größeren Abstand zur Grundstücksgrenze ein, um den Immissionsschutz ausreichend zu berücksichtigen. Im Westen halten die Baugrenzen 5,0 bzw. 7,0 m Abstand zu dem öffentlichen Weg ein, hinter dem der Wall der geschützten Wallhecke beginnt. Damit wird ausreichend Abstand zu den Baumkronen der Eichen der geschützten Wallhecke an der Moorchaussee eingehalten. Auch wenn der Wurzelbereich noch einmal 1,5 m über den Kronenbereich hinausragt, hält die festgesetzte Baugrenze hierzu einen Abstand von mindestens 1,0 bis 1,5 m ein, so dass der Wallheckenschutz gegeben ist. Darüber hinaus dürfen zum Schutz der Wallhecke Nebengebäude sowie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zwischen der Baugrenze und der westlichen Grundstücksgrenze nicht errichtet werden.

## 4.2 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung der Neubebauung am Rande zur offenen Landschaft und zur vorhandenen Ortsrandbebauung sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie setzt mit wenigen Festsetzungen aber nur einen groben Rahmen, so dass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung der neuen Gebäude verbleibt.

Die Dachform wird nicht vorgeschrieben. Nur sehr steile Dächer über 45° Neigung sind untypisch und werden deshalb ausgeschlossen. Damit können auch keine an der Fassade vorgehängten sehr steilen Dachflächen errichtet werden. Wenn geneigte Dachflächen errichtet werden, sind bzgl. Material und Farbgebung Vorgaben zu erfüllen, da diese Flächen meist weithin sichtbar sind. Es sind nur die regional üblichen Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Zusammen mit den vorgeschriebenen Dachpfannen und dem Ausschluss von hochglänzenden Oberflächen ist sichergestellt, dass eine harmonische Dachlandschaft ent-

steht und das Ortsbild nicht durch als Fremdkörper wahrgenommene Dächer gestört wird. Aus ökologischen Gründen sind Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen unabhängig von den oben beschriebenen Vorgaben allgemein zugelassen.

Dem gleichen Ziel (harmonisches Ortsbild ohne Fremdkörper) dienen die Vorgaben zur Außenwandgestaltung der Hauptgebäude. Die Ansichtsflächen der Außenwände sind als Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzfachwerk, Holzverkleidung oder Putz herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

Das Mauerwerk ist in den Farbtönen rot bis rotbraun und die Holzflächen in Naturfarben oder gestrichen in rot bis rotbraun oder in hellen Farbtönen weiß bis gelb zulässig. Verputzte Fassaden sind in hellen Farbtönen weiß bis gelb zulässig.

Blockbohlenhäuser passen nicht zum Charakter einer Ortsrandbebauung, weshalb sie ausgeschlossen werden

Untergeordnete Bauteile wie Gauben, Erker usw. haben sich den Hauptdachflächen bzw. den Außenwänden bzgl. Farbe und Material anzupassen. Auch die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen. So wird eine gewisse Einheitlichkeit erreicht, die ein ruhiges Ortsbild sicherstellt.

Werbeanlagen werden in Wohngebieten regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss gering zu halten, sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung und hier auch nur bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig sein. Selbstleuchtende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

Um den Straßenraum weitgehend von Kraftfahrzeugen freizuhalten und ausreichend Parkraum für Besucher in diesem Bereich sicherzustellen, sind auf den privaten Baugrundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Um eine parkähnliche, weiträumig gestaltetes Wohngebiet zu erhalten, sollen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. So wird ein großzügiges Erscheinungsbild erreicht. Zum Schutz der Wallhecke sind die angrenzenden Baugrundstücksgrenzen einzufrieden, damit z.B. die Grundeigentümer nicht den Bereich der Wallhecke unerlaubter Weise zur Deponie von Gartenabfällen nutzen.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt von der Moorchaussee über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Von der Moorchaussee erreicht man in südlicher Richtung den Ortskern von Adendorf mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen, während nach Norden die Moorchaussee an die Kreisstraße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die Planstraße erhält eine Breite von 6,0 m, wobei eine gepflasterte Fläche ohne Bürgersteige hergestellt werden soll. Parkende Autos können am Straßenseitenrand abgestellt werden, so dass sich bereits dadurch eine Verkehrsberuhigung ergibt. Da gemäß örtlicher Bauvorschrift auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze je Wohnung anzulegen sind, wird der Straßenraum nur von Besuchern als Parkraum genutzt werden.

Bei der Einmündung der Planstraße in die Moorchaussee können voraussichtlich wegen der geschützten Wallhecke die gewünschten Sichtdreiecke nicht garantiert werden. Ggf. sind deshalb verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Stoppschild) zu ergreifen.

Die bisher bestehende durchgehende Wegeverbindung zwischen dem Clubhaus des Golf Resort Adendorf an der Moorchaussee und dem östlich gelegenen Castanea Resort Hotel wird erhalten. Diese Wegeverbindung wird nicht nur von Golfspielern genutzt. Er dient auch

Spaziergängern und Erholungssuchenden. Deshalb wird der Weg auch im Bereich des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Weg“ festgesetzt. Er verläuft von Norden her kommend zunächst parallel zur Moorchaussee auf der örtlich bereits vorhandenen Trasse, so dass sich hier gegenüber dem örtlichen Bestand keine Änderung ergibt.

Zwischen den rückwärtigen Grenzen des vorhandenen Wohngebietes „Bei den Eichen“ und dem geplanten Neubaugebiet verläuft er dann Richtung Osten. Um für die vorhandene Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand zu erzielen wird zwischen dem vorhandenem Baugebiet „Bei den Eichen“ und dem Weg eine 5,0 m breite Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich muss der Weg zum Teil neu angelegt werden, da er zurzeit zumindest in Teilbereichen weiter nördlich verläuft.

Am Ende der Bebauung bei den Eichen wird der bis dahin als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte 2,0 m breite Weg am Rande des Golfplatzes zunächst von A nach B Richtung Süden und dann von B nach C in östlicher Richtung fortgeführt. Er erhält einen Anschluss an den Wegestutzen der Straße „Bei den Eichen“, so dass die dortigen Bewohner weiterhin auf kurzem Wege diesen Naherholungsweg erreichen können und dass von dem Wanderweg auf direktem Weg der Ortskernbereich Adendorfs erreichbar ist. Die genaue Lage des Weges im Randbereich der Grünfläche „Golf“ wird in der Planzeichnung nicht festgesetzt, da sich der Wegeverlauf an die Gegebenheiten der Örtlichkeit anpassen soll, wobei auch die Gestaltung des neuen Bereiches des Golfplatzes zu beachten ist. In der Planzeichnung ist der Weg nur als ein Vorschlag skizziert worden. Textlich ist aber festgesetzt, dass zwischen den in der Planzeichnung markierten Punkten A, B und C ein 2,0 m breiter Weg anzulegen ist und dass der Weg zwischen den Punkten A und B mindestens 5,0 m Abstand zu den angrenzenden Baugrundstücken und zwischen den Punkten B und C mindestens 3,0 m zur Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft sowie zu den Tennisplatzgrundstück einhalten muss.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Nordwestlich des WA-Gebietes wird in einem tiefer gelegenen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich der Planstraße über einen Regenwasserkanal, der im Westen von der Planstraße über die Baugrundstücksfläche nach Norden zum Regenrückhaltebecken geführt wird. Hierfür ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Adendorf festgesetzt. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken wird eine fachgerechte Regenrückhalteanlage mit Tauchwand angelegt, so dass evt. Verschmutzungen des Regenwassers zurückgehalten werden. Das Regenrückhaltebecken erhält einen Überlauf zu dem Gewässersystem des Golfplatzes, von dem es letztendlich zu einem Graben an der Kreisstraße geführt wird und von dort über ein noch von der Gemeinde zu errichtendes weiteres Regenrückhaltebecken gereinigt in das Adendorfer Moor abgegeben werden kann.

Die Regenrückhalteanlage wird auf privaten Flächen errichtet und im Grundbuch durch Eintragung einer Dienstbarkeit oder einer Baulast für die Gemeinde gesichert. Einzelheiten hierzu werden in dem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Golf Resort Adendorf KG geregelt. Dazu gehört auch eine Zufahrt zur Regenrückhalteeinrichtung von der Moorchaussee aus für Pflegemaßnahmen oder im Havariefall zur Reinigung (z.B. Ölunfall). Diese Zufahrt soll außerhalb des Plangebietes von Norden her über den Golfplatz erfolgen, und so geführt werden, dass die Wallhecke nicht berührt wird.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll gemäß textlicher Festsetzung auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten werden, damit es dort verdunsten bzw. versickern kann. Da jedoch laut Bodengutachten eine Versickerung zumindest im Bereich der Planstra-

ße teilweise nur eingeschränkt möglich ist, ist es zulässig überschüssiges Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal der Planstraße zuzuführen.

Einzelheiten zu dem Entwässerungskonzept des Bebauungsplans wie Beckengröße, hydraulischer Nachweis usw. können der Anlage „Vereinfachter Nachweis der Oberflächenentwässerung“ entnommen werden.

Im Plangebiet ist die Nutzung von Erdwärme gemäß dem Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ nur bedingt zulässig. Das Niederbringen von Bohrungen zur Nutzung von Erdwärme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landkreises Lüneburg.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist die Gemeinde Adendorf zuständig. Der Schmutzwasserkanal für die neuen Wohnbaugrundstücke wird in der Planstraße verlegt. Vom Ende der Planstraße soll das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung in der Moorchaussee in Richtung Süden zum vorhandenen Kanal geführt werden. Alternativ könnte auch ein Anschluss an die vorhandene Leitung im Bereich des westlich der Moorchaussee gelegenen Golfplatzes geschaffen werden.

Die Wertstoff- und Restmüllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum. Entsorgungsfahrzeuge können die Planstraße befahren und in der Wendeanlage wenden.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Entsprechende Leitungen liegen bereits im öffentlichen Straßenraum der Moorchaussee. Von hier aus muss das Leitungsnetz erweitert werden. Für die Elektrizitätsversorgung wird eine neue Trafostation benötigt. Diese soll im Südwesten des Plangebietes am Rande des Weges errichtet werden. Eine entsprechende Fläche dafür ist im Bebauungsplan festgesetzt. Von hier kann die Leitung die Straße Moorchaussee zur Planstraße geführt werden.

Im Plangebiet ist aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann regelmäßig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Abstände der Löschwasserbrunnen bzw. Hydranten untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Sollte die Trinkwasserleitung die geforderte Löschwassermenge nicht bereitstellen können, ist eine alternative Löschwasserversorgung möglich. Hierfür können ggf. die im Bereich des Golfplatzes angelegten und gedichteten Oberflächengewässer genutzt werden. Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

#### **4.6 Grünfläche „Golf“**

Die östlichen Flächen des Plangebietes werden als Grünfläche „Golf“ festgesetzt. Hier wird der Golfplatz erweitert, um die wegfallenden Flächen im Bereich des Wohngebietes kompensieren zu können. Dieser Flächentausch hat eine größere Umgestaltung des Golfplatzes in diesen und den benachbarten Bereichen zur Folge.

Die am Rande des Tennisplatzes stehenden älteren Hybridpappeln wurden bereits entfernt, denn sie haben naturgemäß wie alle Weichholzgehölze nur eine relativ geringe Lebensdauer und neigen ab einem gewissen Alter zu vermehrten Astausbrüchen und im schlimmsten Fall zum Umfallen, so dass von solchen alten Bäumen eine relativ hohe Verkehrsgefährdung ausgeht. Zudem handelt es sich bei Hybridpappeln um eine nicht standortheimische Art, die an solchen Stellen nicht landschaftstypisch ist.

Am westlichen und südlichen Rand des Golfplatzes wird ein Fußweg angelegt, so dass zusammen mit dem festgesetzten Weg zwischen den Baugebieten auch künftig eine durchgängige Wegeverbindung zum Castanea Resort Hotel gegeben ist. Die genaue Lage des Weges ist nicht festgesetzt, da die Wegeführung vor Ort nach der vorhandenen Topografie unter Schonung wertvollen Gehölzbestandes und entsprechend den Anforderungen der Golfplatzplanung festgelegt werden soll.

#### **4.7 Grünordnung**

Im Bereich der Wallhecke müssen für die Planstraße drei Bäume beseitigt werden, damit die Straße und die begleitenden Böschungen angelegt werden können. Als Ersatz für diesen Eingriff werden nördlich außerhalb des Plangebietes in lückigen Bereichen der Wallhecke sechs neue Bäume gepflanzt. Da sie zum Teil nicht auf Eigentumsflächen des Investors liegen, sind diese Pflanzungen auch im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Ein weiterer Baum ist im Bereich der Wendeanlage zu pflanzen. Zusammen mit den alleearartig neu zu pflanzenden Bäumen auf den privaten Baugrundstücken wird der Straßenraum aufgelockert und es entsteht ein parkartiger Charakter, so dass die versiegelte Verkehrsfläche optisch weniger dominant erscheint. Um den parkartigen Charakter der neuen Wohnbebauung zu unterstützen, sind gemäß textlicher Festsetzung je Baugrundstück mindestens zwei heimische standortgerechte Laubbäume oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume neu zu pflanzen. Im Süden angrenzend zum festgesetzten Weg ist außerhalb einer möglichen Einzäunung eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen, die einerseits den Weg abschirmt und zudem ein Sichtschutz zur südlich folgenden vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet „Bei den Eichen“ schafft.

Im Westen der neuen Grünfläche Golf wird der noch vorhandene Birken-Pionierwald als zu erhalten festgesetzt. Die Größe ist so gewählt, dass eine sinnvolle Nutzung der Golfflächen gegeben ist. Der Wanderweg wird am Rande des Golfplatzes geführt.

Im Süden des Plangebietes wird der Bereich der „Rehkühle“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es soll der aus Naturschutzsicht bereits relativ wertvolle Bestand gesichert werden. Die Flächen werden sich selbst überlassen, das Ablagern von Grünabfällen wird untersagt, Kinderspiel ist zu vermeiden, so dass eine naturnahe Entwicklung der Fläche auch in Zukunft erreicht wird.

Der engere, im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Bereich der Wallhecke (Böschungen des Walles) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, wodurch der über Naturschutzrecht bereits festgesetzte Schutz auch bauleitplanerisch unterstützt wird.

Weitere Einzelheiten zu Natur und Landschaft wie Biotoptypen-Kartierung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung usw. sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.8 Wald**

Mit der Überplanung des Birken-Pionierwaldes zugunsten der Grünfläche Golf wird eine Waldumwandlung gemäß § 8 des NWaldLG vorbereitet. In einem separaten Gutachten wurde ermittelt, welche Waldfunktionen durch die Überplanung betroffen sind und welchen Umfang eine Ersatzaufforstung haben muss.

Für die Inanspruchnahme der Waldfläche in einer Größe von 3.772 m<sup>2</sup> wird eine Ersatzanpflanzung von naturnahem Laubwald erforderlich. Vorgesehen ist eine Anpflanzung auf einer Ackerfläche nördlich der Kreisstraße 30 am Rande des Adendorfer Moores in einer Größe von 4.526 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde in enger Abstimmung mit dem Landkreis ausgewählt, nach-

dem zuvor verschiedene Alternativflächen als ungeeignet eingeordnet wurden. . Die Gemeinde beabsichtigt in direkter Nachbarschaft eine größere Regenrückhalteanlage für die Oberflächenentwässerung des nördlichen Bereiches von Adendorf anzulegen. In diesem Zusammenhang soll eine größere Fläche in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. Es ist im begleitenden städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass die Fläche gemäß Vorgaben des Umweltberichtes aufzuforsten ist. Damit wird die Waldumwandlung abschließend im Rahmen des Bebauungsplans geregelt. Weitere Einzelheiten zur Waldumwandlung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Im Vorwege der Bauleitplanung sind durch das Fachbüro Lärmkontor, Hamburg, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund der hohen Lärmbelastung, die aus den angrenzenden Sportflächen resultieren, war eine Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu den Tennisplätzen nicht möglich. Diese Lärmsituation war ein Grund dafür die Wohnbaufläche direkt an der Moorchaussee zu planen. Für diesen Standort wurde vom Schallgutachter im Juni 2015 ein entsprechendes Gutachten vorgelegt. Es berücksichtigt als Eingangsdaten die verschiedenen Nutzungen des Sportzentrums Adendorf mit den verbleibenden vier Tennisplätzen und den Fußballplätzen mit Laufbahn. Die Geräusche von Trainings- und Spielbetrieb wie Zuschaueräußerungen, Lautsprecheranlage usw. wurden berücksichtigt. Ebenfalls gingen der Betrieb des Schwimmbades mit Beachvolleyball- und Bolzplatz in die Berechnungen ein. Auch die Stellplätze der Fitness- und Freizeitsportanlage sowie die Schallemissionen des Golfplatzbetriebes (Abschläge, Rasenmähen usw.) wurden berücksichtigt. Da der Betrieb des Eisstadions zu Zeiten stattfindet, in denen der Freibadbetrieb ruht, kann er hier vernachlässigt werden, zumal das Freibad näher am Immissionsort liegt.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden. Nur in der Mittagsruhezeit an Sonntagen wird der Richtwert im südöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten. Die Baugrenze wird deshalb hier entsprechend um einen geringen Betrag zurückgenommen, so dass Wohnhäuser nur in dem Bereich errichtet werden können, in dem keine Überschreitung der Schallimmissionsrichtwerte ermittelt wurde.

Durch die Golfabschläge können Spitzenpegel innerhalb der Ruhezeiten auftreten. Um die Wohnruhe auch in diesem Bereich sicherzustellen, wurde der kritische Abschlagsplatz um 8 bis 10 m verlegt, so dass auch in den Ruhezeiten die Schallimmissionsrichtwerte innerhalb der Baugrenzen eingehalten werden. Diese notwendige Verlegung des Abschlagsplatzes wurde bereits bei der Umplanung des Golfplatzes berücksichtigt. Durch die beschriebenen Maßnahmen treten Richtwertüberschreitungen nur in kleinen Teilbereichen am Rande von zwei Baugrundstücken außerhalb der Baugrenzen auf. Da es sich nur um kleine Grundstücksrandflächen handelt, die i.d.R. als Gartenland genutzt werden und häufig mit Büschen bepflanzt sind, werden die Überschreitungen für vertretbar eingestuft, zumal Überschreitungen der Richtwerte nur während der Ruhezeiten auftreten, also zeitlich stark begrenzt sind.

#### 4.10 Flächenbilanz

|   |         |  |         |      |
|---|---------|--|---------|------|
| Gesamtfläche Plangebiet                     |         |  | 4,91 ha | 100% |
| Allgemeines Wohngebiet                      |         |  | 2,46 ha | 50%  |
| Grünfläche                                  |         |  | 2,21 ha | 45%  |
| - davon Golfplatz                           | 1,60 ha |  |         |      |
| - davon Regenrückhaltebecken                | 0,16 ha |  |         |      |
| - davon Erhaltungsfläche                    | 0,18 ha |  |         |      |
| Verkehrsflächen                             |         |  | 0,24 ha | 5%   |
| - davon Weg                                 | 0,02 ha |  |         |      |
| Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft |         |  | 0,03 ha | 1%   |
|   |         |  |         |      |

#### 5. REALISIERUNG DER PLANUNG

Die Realisierung der Planung ist aus heutiger Sicht kurzfristig geplant. Da sämtliche benötigten Flächen im Eigentum des Inverstors sind, kann sowohl die Umgestaltung des Golfplatzes als auch die Herstellung der Erschließungsanlagen für das Wohngebiet direkt nach Satzungsbeschluss erfolgen. Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen Gemeinde und Investor wird letzterer die Erschließungsanlagen herstellen und nach Fertigstellung der Gemeinde übergeben.

#### 6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilflächen. Der westlich gelegene Hauptbereich zwischen Moorchaussee und Tennisplätzen ist der Geltungsbereich 1. Hiervon ca. 500 m entfernt in nordöstlicher Richtung liegt am Rande des Golfplatzes der Geltungsbereich 2, der die Ersatzfläche für die Waldumwandlung erfasst und damit rechtlich sichert.

Am 02.11.2015 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich Rehkühle“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Da in 2016 auf Flächennutzungsplanebene von Seiten des Landkreises geprüft wurde, ob bzgl. der Raumordnung eine Zielabweichung vorliegt, wurde zunächst dieser Bebauungsplan zurückgestellt.

Zwischenzeitlich wurde bestätigt, dass eine Zielabweichung zum RROP nicht vorliegt. Am 20.01.2017 hat der Verwaltungsausschuss den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 20.06.2017 hat der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen den vorliegenden Entwurf mit einigen Änderungen zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.