



Bebauungsplan Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf, Stand: Dezember 2024

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

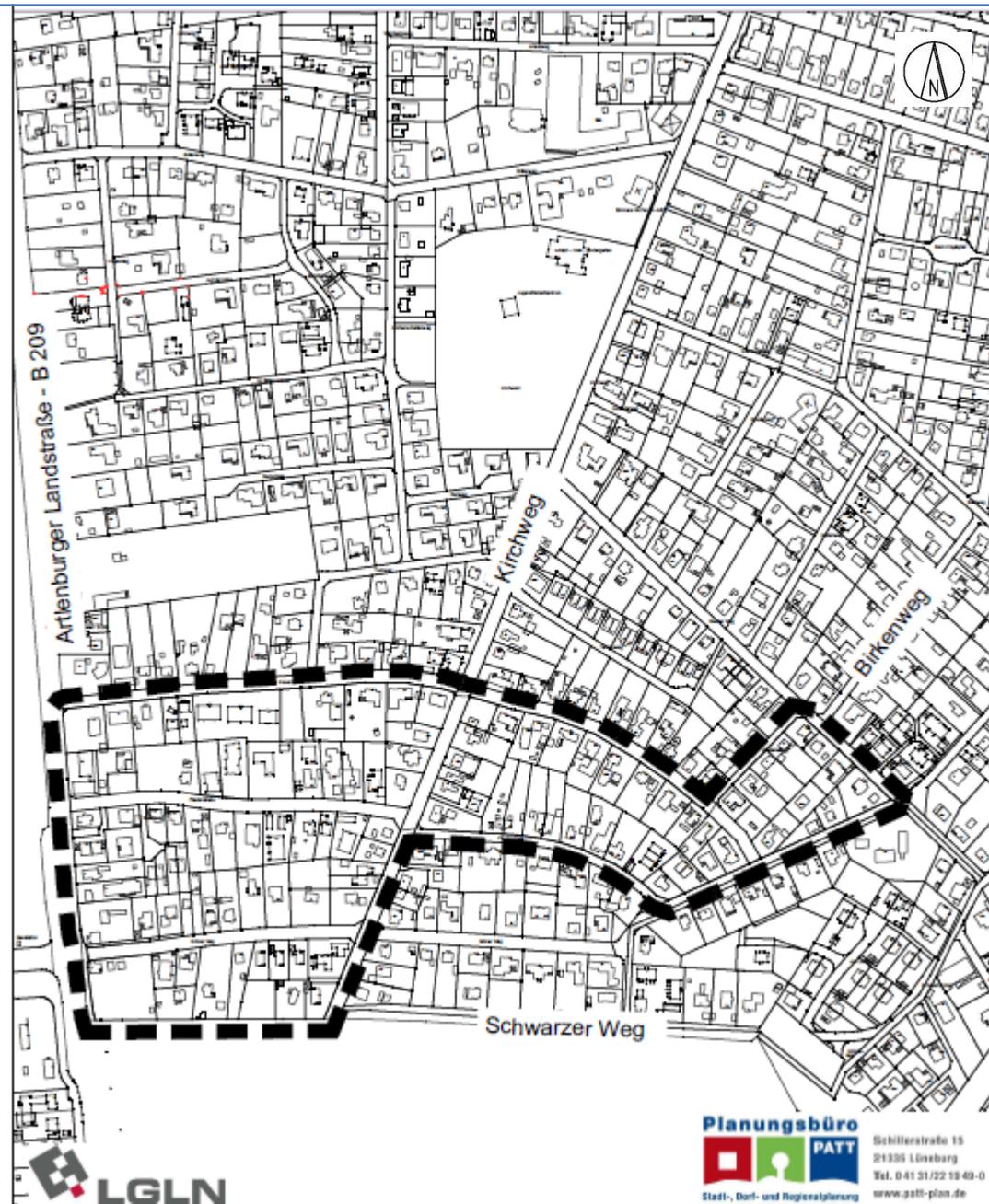
Inhalt

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift, Hinweise
- Präambel, Verfahrensvermerke
- Begründung mit Anlagen

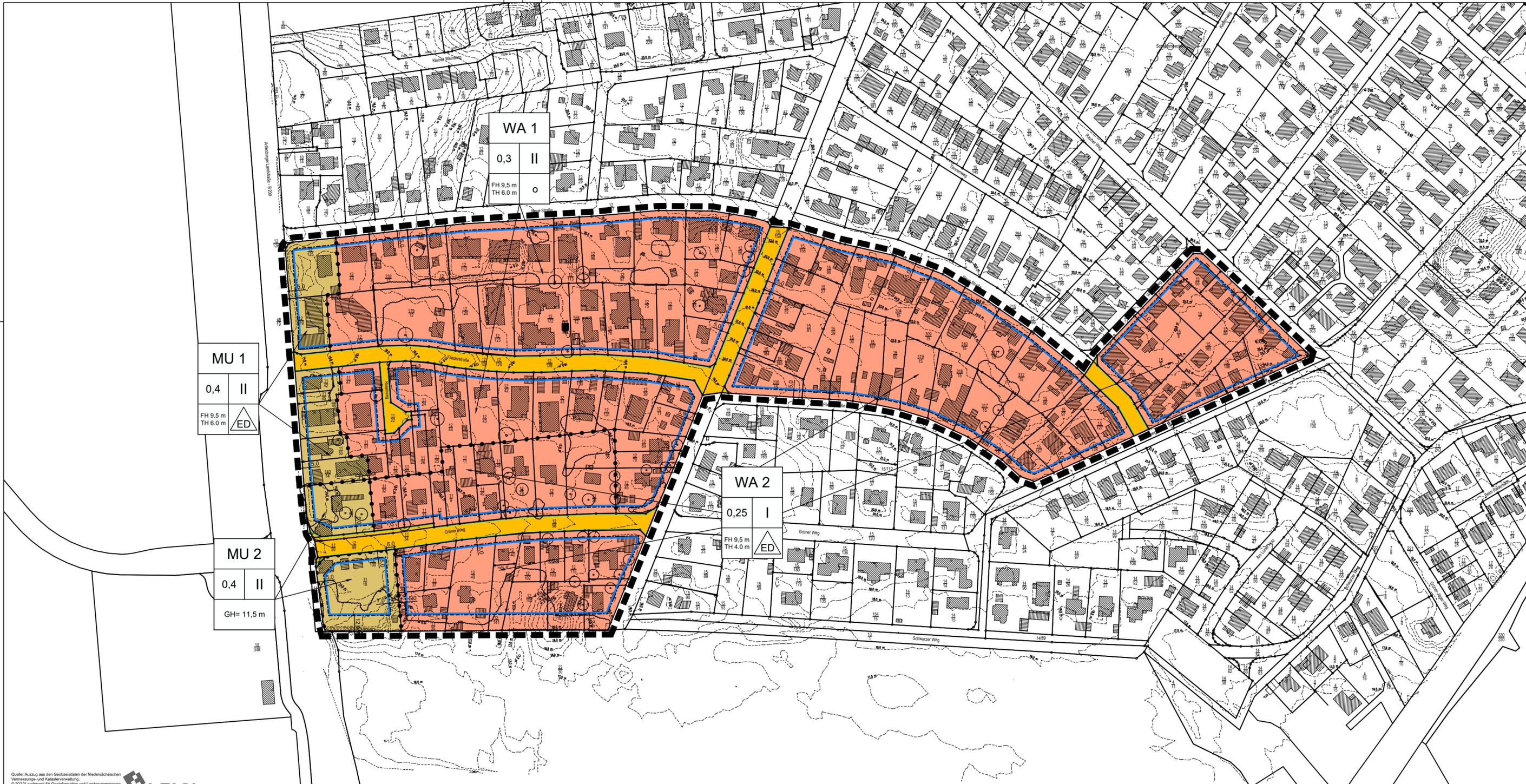
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:

Übersichtsplan

ohne Maßstab



--- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 48 „Adendorf Süd“
mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)
- MU **Urbane Gebiete**
(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - z.B. FH=9,5m max. Firsthöhe
 - z.B. TH=4,0m max. Traufhöhe
 - z.B. GH=11,5m max. Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

6. Planzeichen ohne Normcharakter (Bestand)

- erhaltenswerter Baum
- erhaltenswerter Gehölzbestand
- Höhenlinie

Gemeinde Adendorf



Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr.48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf
Stand: November 2024

Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



M 1 : 2.000

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Im MU-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs.5 und 6 BauNVO)
- 1.2 Notwendige Zufahrten zur Erschließung zurückliegender Grundstücke oder zurückliegender Gebäude werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wenn sie in wasser- und luftdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, usw.). Dabei darf der Abflussbeiwert höchstens 0,5 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
(§ 19 Abs.4 BauNVO)
- 1.3 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig. Ausnahmsweise kann für ein zweites Wohngebäude eine weitere Zufahrt zugelassen werden, sofern ansonsten die Erschließung des zweiten Wohngebäudes erhebliche Schwierigkeiten zur Folge hätte.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 1.4 In den WA1-Gebieten ist höchstens eine Wohnung je 250 m² Grundstücksfläche in Wohngebäuden zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- 1.5 In den WA2-Gebieten ist höchstens eine Wohnung je 350 m² Grundstücksfläche in Wohngebäuden zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn sie nicht größer als 2/3 der Hauptwohnung ist und zusätzlich 150 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Je Wohngebäude sind in den WA2-Gebieten aber nur maximal zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- 1.6 Im gesamten Plangebiet bestehen Höhenbeschränkungen gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung (First-, Traufhöhe- bzw. Gebäudehöhe). Diese Höhen beziehen sich auf die Oberkante des vorhandenen Erdgeschoss-Fertigfußboden (EGFF). Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Gebäudeecke, bei der das Gelände am niedrigsten ist, ist der Bezugspunkt. Die Höhe des natürlichen Geländes wird durch die Höhenlinien im Plan definiert. Ggf. ist zwischen den Höhenlinien zu interpolieren.
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe und die Gebäudehöhe beziehen sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.
(§§ 16 Abs.3 u. 18 Abs.1 BauNVO)
- 1.7 Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtmäßig höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des Bestandes vor Satzungsbeschluss.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)
- 1.8 Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in den WA-Gebieten Wohngebäude rechtmäßig mit mehr Wohnungen ausgestattet waren als sie mit diesem Bebauungsplan

zulässig sind, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.9 Sofern die bereits vorhandene Anzahl der Vollgeschosse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die festgesetzte Anzahl rechtmäßig übersteigt, gilt für das betroffene Grundstück die Anzahl der Vollgeschosse des Bestandes vor Satzungsbeschluss als maximale Anzahl der Vollgeschosse.

(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

1.10 Sofern die bereits vorhandenen Höhen des Firstes oder der Traufen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die festgesetzten Werte rechtmäßig überschreiten, gelten für das betroffene Grundstück die vorhandenen Höhen als Höchstmaß, sofern sie über den festgesetzten Höhen liegen.

2. Oberflächenentwässerung

2.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen oder zu verdunsten. Technische Anlagen wie Sickerschächte, Rigolen, usw. sind zulässig. Hierbei ist das auf befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus ist die Nutzung als Brauchwasser zulässig.

Wenn nachgewiesen wird, dass die Oberflächenwasserbeseitigung nach den Maßgaben der vorstehenden Festsetzung unverhältnismäßig hohe Kosten zur Folge hat, kann die Gemeinde auf Antrag ausnahmsweise einer (teilweisen) Einleitung in den Regenwasserkanal zustimmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 84 (3) NBauO für die §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7 im übertragene Wirkungskreis aufgestellt. Der § 4 basiert auf § 84 (1) NBauO und wird damit im eigenen Wirkungskreis aufgestellt.

§ 1 Dächer

(1) Die Hauptdachflächen der Wohnhäuser in den WA-Gebieten sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 55° festgesetzt. Krüppelwalme sind bis 60° zulässig. In den MU1-, MU2- und WA1-Gebieten sind auch geringere Dachneigungen bis 15° und Pult-, Walm- sowie Zeltdächer zulässig.

Ausnahmsweise können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn die Dächer begrünt werden.

(2) Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen rot - rotbraun und anthrazit (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazit-töne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Je Gebäude dürfen die Dächer nur mit einem Material in nur einer Farbe gedeckt werden. Glänzende Pfannen (glasiert oder engobiert) sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zusätzlich allgemein zulässig.

§ 2 Außenwände

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
- Holzverkleidungen in Naturfarben oder Holzverkleidungen sowie Putz in hellen, gedeckten Farbtönen weiß bis hellgelb bzw. rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 1002, 2001, 3003, 3004 3011 oder ähnliche).

Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

(2) Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Gauben, ist die Verwendung anderer Materialien zulässig. Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

(3) Drempele sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen an der Außenwand von der Oberkante Dachgeschossdecke im Rohbau bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante Dachhaut.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Größe von max. 0,5 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 4 Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Abweichen davon ist für Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m² nur ein Stellplatz anzulegen.

§ 5 Gestaltung der Gärten, Einfriedungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In begründeten Fällen kann als Ausnahme eine bis zu 2,0 m hohe Hecke aus heimischen Laubgehölzen zugelassen werden. Zäune oder flächenhafte Teile von Zäunen aus Kunststoff sind unzulässig.

§ 6 Ausnahmen / Abweichungen

(1) Die Vorschriften der §§ 1 + 2 gelten nicht für Wintergärten.

(2) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
 - Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010
- in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass beabsichtigte Erdarbeiten einer vorherigen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Baugenehmigungen und andere Genehmigungen dürfen nur nach vorheriger Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde erteilt werden.

Darüber hinaus gilt § 14 NDSchG, wonach derjenige, 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. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

3. Baumschutzsatzung – Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes

Für das gesamte Gemeindegebiet von Adendorf gilt eine Baumschutzsatzung. Danach sind Bäume und Hecken unter bestimmten Voraussetzungen geschützt. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung kann innerhalb von Bebauungsplangebieten von der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden. Für die Ausnahmegenehmigung ist vom Bauherrn ein Antrag mit Begründung zu stellen. Dem Antrag ist ein Bestandsplan beizufügen, in dem die von einem Vermessungsbüro erfassten geschützten Hecken und Bäumen gemäß § 6 (1) der Baumschutzsatzung eingetragen sind.

In der Plangrundlage ist der vermutete wertvolle vorhandene Baumbestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nachrichtlich dargestellt. Wenn insbesondere in zurückliegenden Bereichen der Bestand nur schwer zu erfassen ist, sind Gehölzflächen durch eine grobe Umringslinie gekennzeichnet.

Da der Bestand bzgl. der Lagegenauigkeit und der Vollständigkeit ungenau sein kann, dient er in erster Linie der Anstoßwirkung. Eine Ausnahme von der Baumschutzsatzung wird deshalb nur auf der Grundlage eines Bestandsplanes gemäß § 6 (1) der Baumschutzsatzung erteilt (s.o.).

4. Schallschutz

Entlang der Artlenburger Landstraße in den MU1-Gebieten ist mit Immissionswerten zu rechnen, die die Richtwerte der TA Lärm überschreiten, wie Gutachten in der näheren Umgebung gezeigt haben. Da die Grundstücke bereits alle bebaut sind und aktiver Schallschutz (Wand oder Wall) hier aus städtebaulichen Gründen und wegen des Platzmangels nicht in Frage kommen, wird ein Schallgutachten zu dem voraussehbaren Ergebnis kommen, dass Passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Das heißt, dass die Außenbauteile so gedämmt werden, dass im Innenbereich ein dem Nutzungszweck entsprechende Schallreduzierung erreicht wird. Auch die Außenwohnbereiche sind durch die Lage zur schallabgewandten Seite bzw. durch aktive Schallschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass ein niedriger, dem MU-Gebiet entsprechender, Immissionswert erreicht wird.

Da die passiven Schallschutzmaßnahmen wesentlich von der konkreten Gestaltung, der Lage und der Nutzung des Gebäudes abhängen und die Grundstücke bereits bebaut sind, soll bei Bedarf ein Schallschutzgutachten erst im Rahmen der Baugenehmigung auf der Grundlage eines konkreten Bauantrages erstellt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Adendorf den Bebauungsplan Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Adendorf, den

.....
(Maack)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Bauen (AOUB) der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 beschlossen den Bebauungsplans Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekanntgemacht.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Adendorf, Flur 8
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.03.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den

.....
ÖbVI Riemann

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der AOUB der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetadresse sowie die Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung konnten vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich eingesehen werden.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Adendorf hat den Bebauungsplan Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung amals Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Adendorf, den.....

.....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 48 „Adendorf Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den.....

.....

Bürgermeister

Gemeinde Adendorf
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 48 „Adendorf Süd“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Entwurf, Stand Dezember 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel	3
2.	Lage und Topografie des Plangebiets / Bestandsanalyse	3
3.	Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	5
3.4	Bodendenkmalpflege	6
3.5	Wald, Waldabstand	6
4.	Festsetzungen und deren Auswirkungen	7
4.1	MU1-Gebiete	8
4.2	MU2-Gebiete	9
4.3	WA1-Gebiete	9
4.4	WA2-Gebiete	10
4.5	Örtliche Bauvorschrift	11
4.6	Verkehrliche Erschließung	13
4.7	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	13
4.8	Wald und Waldabstand	14
4.9	Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz	15
4.10	Schallschutz	16
4.11	Flächenbilanz	17
5.	Bauleitplanerisches Verfahren	17

Anlage

- Bestandsanalyse Grundflächenzahl (GRZ)
- Bestandsanalyse Grundstücksgröße
- Forstfachliches Gutachten (08.08.2024)

1. Anlass und Ziel

Adendorf ist als Wohnstandort sehr beliebt. Da nur wenige freie und verfügbare Baugrundstücke zur Verfügung stehen, wächst der Nachfragedruck auf den Innenbereich erheblich. Um auf den zum Teil großen Grundstücken eine ungeordnete Verdichtung zu vermeiden, überplant die Gemeinde in mehreren Schritten die bisher nicht überplanten Innenbereiche, in denen bisher eine Neubebauung aufgrund des § 34 BauGB erfolgte, was in letzter Zeit wiederholt unerwünscht große Neubebauungen zur Folge hatte. Ziel dieses Bebauungsplanes ist einerseits eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches zu ermöglichen, andererseits aber die für Adendorf typische aufgelockerte und durchgrünte Baustruktur zu erhalten. Außerdem soll der gestalterische Charakter des Gebietes, der durch die noch überwiegende Einfamilienhausbebauung geprägt ist, durch eine örtliche Bauvorschrift bewahrt werden.

Aufgrund der günstigen Lage der Baugrundstücke zu fast allen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung in diesem zentralen Ortsbereich wünschenswert.

Da mit dem Bebauungsplan ein Gebiet nach § 34 überplant wird und die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert werden soll, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

2. Lage und Topografie des Plangebiets / Bestandsanalyse

Das etwa 12,8 ha große Plangebiet liegt im Süden von Adendorf. Das Ortszentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, dem Rathaus, dem Kindergarten und der Grundschule liegt nur etwa 500 bis 1200 m entfernt nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

- im Norden von der ‚Neuen Straße‘, dem ‚Weidenweg‘, und einem kurzen Abschnitt des ‚Rauhen Weges‘
- im Nord-Osten vom ‚Lindenweg‘
- im Süden-Osten von der ‚Fliederstraße‘ und dann dem Kirchweg
- im Süd-Westen von der Gemeindegrenze am Waldrand und
- im Westen von der Artlenburger Landstraße (B 209)

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu vollständig mit Wohnbebauung bestanden. Es handelt sich überwiegend um eine Einfamilienhausbebauung, wobei die Bebauung ursprünglich relativ einheitlich war. Aufgrund der zum Teil bewegten Topografie, gelegentlich gewerblicher Nutzung, rückwärtiger Bebauungen, Neubebauung von Mehrfamilienhäusern, unterschiedlicher Grundstücksgrößen und im Laufe der Jahrzehnte vorgenommenen baulichen Erweiterungen hat sich ein insgesamt inhomogenes Gebiet entwickelt, bei dem nur noch in einzelnen Straßenzügen ein einheitliches Erscheinungsbild vorhanden ist.

Neben An- und Ausbauten wurden zum Teil auch ganze Häuser angebaut oder es wurde ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück errichtet. Es handelt sich aber meist weiterhin um eine Einfamilienhausbebauung. Dadurch stieg die GRZ zwar an, doch fast 60 % der Grundstücke haben noch immer eine GRZ, die unter 0,15 liegt, was im Vergleich zu neueren Wohngebieten in Adendorf sehr niedrig ist. Weitere ca. 25 % der Grundstücke besitzen eine GRZ zwischen 0,15 und 0,20, so dass bei einer angestrebten GRZ von 0,25 bzw. 0,3 über 80 % noch Potential für eine zum Teil großzügige bauliche Erweiterung oder sogar für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück besitzen.

In den letzten Jahren nimmt der Nutzungsdruck in dem Plangebiet deutlich zu. Es werden vermehrt durch Abriss und Neubau deutlich größere Baukörper errichtet, die zum Teil mit mehreren Wohnungen ausgestattet werden. Damit geht der begrünte Einfamilienhauscharakter des Gebietes verloren, zumal die Freiflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu

einem großen Anteil für Stellplätze benötigt werden. Das führt zu einem hohen Versiegelungsgrad und auch gestalterisch im einsehbaren Straßenraum zu wenig ansehnlichen großen, nicht begrünten vollversiegelten Flächen, wie es insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Fliederstraße und der Neuen Straße zu beobachten ist. Bei der Neubebauung entstehen vereinzelt auch Gebäude, die gestalterisch als störende Fremdkörper in dem Gebiet wahrgenommen werden.

Nur vereinzelt sind im Plangebiet gewerbliche Nutzungen anzutreffen. An der viel befahrenen Bundesstraße hat sich ein größeres Küchenstudio etabliert. Außerdem hat ein Zahnarzt hier seine Praxis und in der Vergangenheit gab es einen Nachtclub.

Darüber hinaus befinden sich am Kirchweg ein Markisenanbieter und ein EDV-Service-Büro. Im östlichen Bereich der Neuen Straße ist eine kleinere Elektroinstallations-Firma angesiedelt. Diese gewerblichen Nutzungen sind als nicht störende Gewerbebetriebe in WA-Gebieten zulässig.

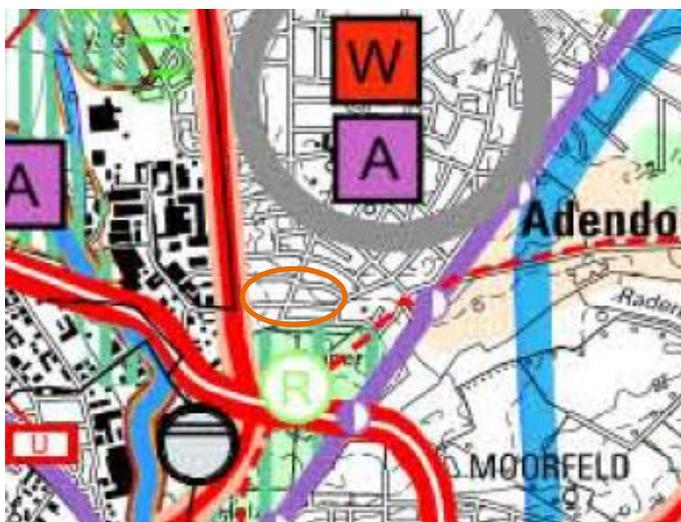
In den Innenbereichen der Baublöcke sind nur noch wenige zusammenhängend begrünte Flächen anzutreffen. Insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes stehen noch vereinzelt größere Laubbäume, die als erhaltenswert einzustufen sind.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung 2010 weist Adendorf als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten aus. Darüber hinaus bestehen für den Bereich der Änderungsfläche keine besonderen raumordnerischen Funktionen. Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an Waldflächen an, die im RROP als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Forstwirtschaft. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird ein Abstand von 100 m zum Waldrand empfohlen. Im RROP wird ein 30 m Waldabstand nicht als Ziel formuliert. Laut Begründung wird ein 30 m Abstand gefordert, um bei Windwurf eine Gefährdung von Menschen und Gebäuden zu verhindern und bei Funkenflug Waldbränden vorzubeugen. Außerdem sollen die Waldbestände gesichert werden und die Naturschutzfunktion und der Erlebniswert des Waldes sollen gesichert werden. Zum Wald und Waldabstand siehe auch Kapitel 3.5.



Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches handelt, ist der im RROP vorgegebene Zielwert für neue Wohnbauflächen nicht relevant.

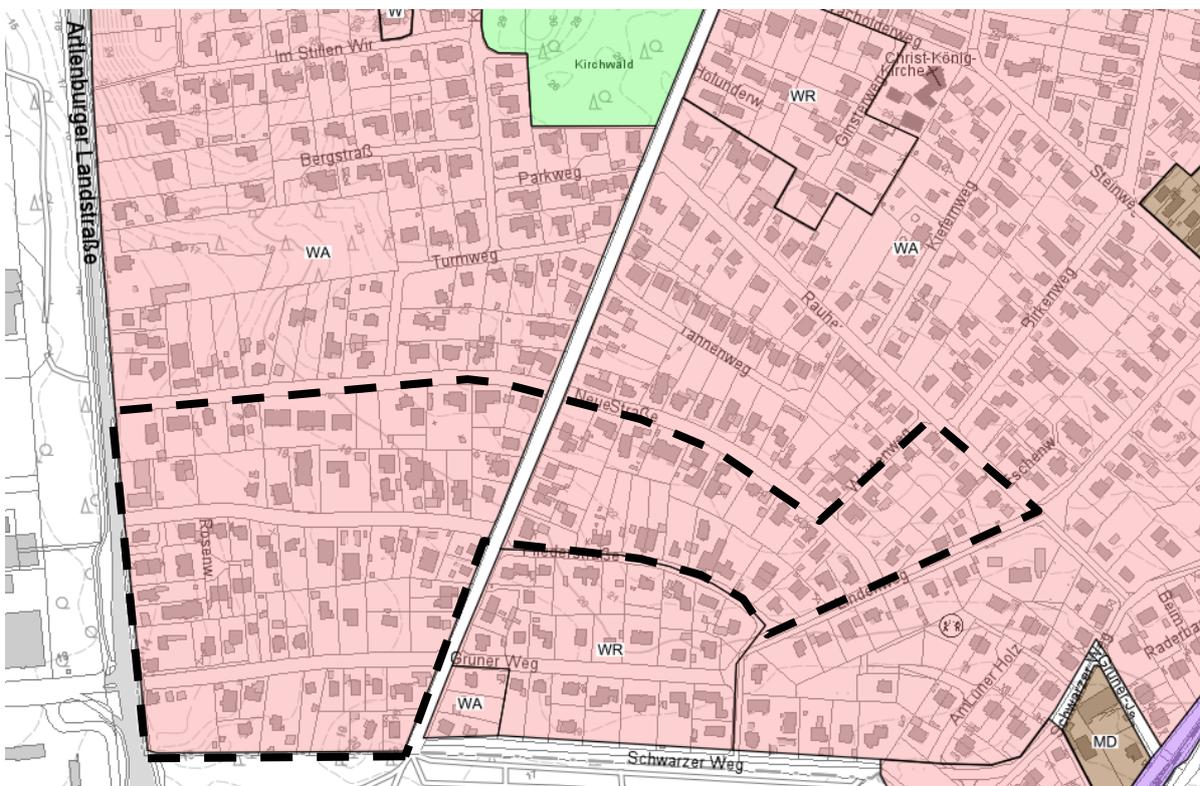
 Lage des Plangebietes

Auszug RROP 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans WA-Gebiet dar. Da im Westen des Plangebietes direkt an der lärmbelasteten Bundesstraße bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und auch weitere gewerbliche Nutzungen geplant sind, werden hier MU-Gebiete aus dem WA-Gebiet des Flächennutzungsplans entwickelt. Die vorhandene Wohnnutzung ist damit abgesichert und es ist zu vermuten, dass auch künftig eine Wohnnutzung in diesem Bereich überwiegen wird.

Mit der Möglichkeit auch andere Nutzungen, die gegenüber dem Verkehrslärm unempfindlicher sind, hier ergänzend anzusiedeln, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich nicht angetastet, so dass die festgesetzten MU-Gebiete unter Berücksichtigung der inhaltlichen als auch zeitlichen Weiterentwicklung des bereits mehrere Jahrzehnte alten Flächennutzungsplans aus dem WA-Gebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

(Quelle: TerraWeb des Landkreises)

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg-West“ aus dem Jahr 1971 an, der angrenzend an das Plangebiet nördlich der ‚Neuen Straße‘ WA-Gebiete mit einer GRZ von 0,25 bei einer offenen Bauweise festsetzt.

Nordöstlich liegt der Bebauungsplan Nr. 23 „In den Rauhen Bergen“ aus dem Jahr 1991. Er setzt nördlich der ‚Neuen Straße‘ WA-Gebiete mit einer GRZ von 0,3 fest. Es sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nur einer Wohneinheit zulässig. Die Grundstücksgröße muss mindestens 400 m² betragen.

Nördlich der Straße ‚Rauher Weg‘ liegt der erst im letzten Jahr beschlossene Bebauungsplan Nr. 47 „Adendorf Ost“, der hier ein WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,25 und eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser festsetzt. Die Festsetzungen entsprechen diesem Bebauungsplan, da sich die vorhandenen Wohngebiete weitgehend entsprechen.

Im Südosten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 19 „Grüner Jäger“ aus 1988 an. Er setzt südlich des ‚Lindenweges‘ und der östlichen ‚Fliederstraße‘ in WA-Gebieten Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldächern bei einer eingeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,3 fest.

Südwestlich der ‚Fliederstraße‘ und westlich des ‚Kirchweges‘ liegt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Grüner Weg“. Er setzt WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,2 fest. Es sind nur eingeschossige Einzelhäuser auf mindestens 800 m² großen Grundstücken zulässig.

3.4 Bodendenkmalpflege

Laut Datenbank des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) ist im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. In der unmittelbaren Umgebung liegen zudem weitere archäologische Fundstellen. Auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Deshalb bedürfen Erdarbeiten einer vorherigen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Ggf. müssen die Erdarbeiten dann archäologisch begleitet werden oder es sind Boden-Prospektionen vor der Durchführung von Erdarbeiten notwendig.

Baugenehmigungen und andere Genehmigungen dürfen nur nach vorheriger Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde erteilt werden.

Zudem ist grundsätzlich § 14 NDSchG zu beachten. Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies gemäß § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. 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.

3.5 Wald, Waldabstand

Für das 1080 m² große Flurstück 12/105 wurde im Sommer 2024 ein Forstfachliches Gutachten erstellt, das das Flurstück zwar als Wald einordnet, wobei aber die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als unterdurchschnittlich bewertet werden. Denn die Flächengröße ist mit etwa 0,11 ha gering. Die Fläche ist zudem schon seit Jahrzehnten eingezäunt und wird durch Holzschuppen, Komposthaufen, Gartenmöbel u.ä. Nutzungen in der natürlichen Entwicklung gestört. Die Grundstücke in direkter Nachbarschaft liegen ebenfalls am Waldrand und waren vor Jahren noch mit großen Bäumen bestanden, sind aber inzwischen weitgehend mit Wohnhäusern bebaut worden und werden dementsprechend als Hausgarten genutzt.

Im RROP des Landkreises Lüneburg ist als Ziel festgesetzt, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern – und wo möglich und nötig - zu mehren ist (siehe auch § 1 NWaldLG). In der Begründung wird ein 30 m Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen gefordert, um bei Windwurf eine Gefährdung von Menschen und Gebäuden zu verhindern und bei Funkenflug Waldbränden vorzubeugen. Außerdem sollen die Waldbestände gesichert werden und die Naturschutzfunktion und der Erlebniswert des Waldes sollen gesichert werden.

Vor Ort befinden sich mehrere genehmigte Wohnhäuser deutlich näher als 30 m zum Waldrand. Nebengebäude grenzen zum Teil sogar direkt an den Wald an, so dass die Funktionen des Waldrandes (Naturschutz, Erlebniswert) bereits beeinträchtigt sind und durch die festgesetzte Baugrenze keine maßgebliche weitere Beeinträchtigung erfahren.

4. Festsetzungen und deren Auswirkungen

Gemäß der überwiegenden Wohnnutzung werden WA-Gebiete festgesetzt. Nur im Westen parallel zur Artlenburger Landstraße (B 209) wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, weil hier bereits vereinzelt Gewerbe vorhanden ist und es sich aufgrund der stark befahrenen Straße anbietet die Grundstücke eher gewerblich statt zu Wohnzwecken zu nutzen. Um den zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum nicht zu beeinträchtigen, werden textlich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bereits zahlreiche neue Wohnanlagen in zweigeschossigen Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Da sie sehr günstig zu den Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen, soll in diesen WA1-Gebieten auch künftig eine maßvolle weitere Verdichtung zugelassen werden.

Alle übrigen Flächen des Plangebietes sind eher durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ 0,25; I-geschossig; FH 9,5, TH 4,0), der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie der Bauweise orientieren sich an den Festsetzungen für entsprechende Gebiete an anderen Stellen in Adendorf (z.B. B-Plan Nr. 47 „Adendorf Ost“).

Da die GRZ im gesamten Plangebiet relativ niedrig festgesetzt wird, wird die sogenannte GRZ2 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) häufig überschritten, wobei die Erfassung des Ist-Zustandes nur aus dem Luftbild erfolgte und damit eine entsprechende Unsicherheit beinhaltet.

Künftig ist bei Nutzungsänderungen die GRZ2 einzuhalten, wodurch Grundstückseigentümer zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades angehalten werden. Um außergewöhnliche Härten bei Grundstücken in zweiter Reihe zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass Zufahrten für zurückliegende Gebäude auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden, wenn sie in wasser- und luftdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, usw.). Dabei darf der Abflussbeiwert höchstens 0,5 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen und damit ein weitgehend einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, werden Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF). Die Höhe der OK EGFF ist gemäß textlicher Festsetzung auf 0,3 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Gebäudeecke, bei der das Gelände am niedrigsten ist, ist der Bezugspunkt. Dies sichert, dass die Gebäude nur geringfügig aus dem Gelände herausragen. Bei sehr hangigen Baugrundstücken kann dies dazu führen, dass die OK EGFF zum Teil unter dem natürlichen Geländeniveau liegt, so dass die Anlage einer Böschung sinnvoll sein kann.

Das natürliche Gelände wird im Bebauungsplan durch die Höhenlinien definiert. Wenn die maßgebliche Gebäudeecke nicht auf eine Höhenlinie fällt, ist zwischen den Höhenlinien linear zu interpolieren.

Trotz der Berücksichtigung des örtlichen Bestandes ergeben sich vor Ort bereits heute vereinzelt Abweichungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die rechtmäßigen Abweichungen (Baugenehmigung liegt vor) genießen über textliche Festsetzungen dauerhaften Bestandsschutz. Dies gilt nicht für die GRZ2, da hier textlich eine Nicht-Anrechnung notwendiger Zufahrten zurückliegender Grundstücke oder Gebäude in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise festgesetzt ist. Der grundsätzlich geltende Bestandsschutz entfällt, sobald bauliche Änderungen vorgenommen werden. Die Gemeinde will damit sicherstellen, dass die Bodenversiegelung möglichst gering ist und somit begrünte

Flächen verbleiben, wodurch der Charakter von Adendorf als durchgrünte Gemeinde erhalten bleibt. Auch aus Klimaschutzgründen ist eine Minimierung der Versiegelung zu befürworten.

Die Baugrenzen sind im gesamten Plangebiet großzügig bemessen. Sie halten von den öffentlichen Verkehrsflächen regelmäßig einen Abstand von 5,0 m ein. Nur im nordöstlichen Baublock sind am ‚Lindenweg‘ und am ‚Weidenweg‘ die Baugrenzen mit 3,0 m näher an den Verkehrsflächen platziert, um bereits bestehende Wohnhäuser vollständig zu erfassen. Aus demselben Grund hält die Baugrenze im Norden des westlichen Bereichs der Fliederstraße einen Abstand von 4,0 m zur Verkehrsfläche ein.

Im Süden zum Waldrand wird ein größerer Abstand von 12,0 m festgesetzt. Dieser Abstand orientiert sich an den bereits vorhandenen Wohngebäuden.

Im Einmündungsbereich des ‚Grünen Weges‘ in die Artlenburger Landstraße werden die dort stehenden Häuser nicht durch die Baugrenzen abgedeckt, die hier trichterförmig aufgeweitet werden. Denn hier besteht das langfristige Ziel den stark befahrenen Knotenpunkt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit entsprechend umzugestalten.

Da größere Freiflächen in den Innenbereichen der Baublöcke nicht mehr existieren, werden hier auch keine Flächen von einer Bebauung ausgespart.

Der Landkreis empfiehlt zum Schutz vor der zunehmenden Hitze in den Sommermonaten ausreichende Verschattungen auf den Grundstücken zu schaffen. Bei den Gebäuden sollte aus Hitzeschutzgründen beachtet werden, dass Fassaden in Richtung Süden im Sommer einen geringeren Energieeintrag als Fassaden in Richtung Osten bzw. Westen haben, da die Sonne im Süden höher steht. Im Winter ist dagegen der Energieeintrag bei niedrigeren Sonnenstand höher, was wegen der niedrigen Temperaturen wünschenswert ist.

Erhaltenswerter Baumbestand wird durch die für ganz Adendorf geltende Baumschutzsatzung geschützt. Bei einer Ausnahmegenehmigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die örtliche Bauvorschrift ist allgemein gehalten, damit sie weitgehend für alle Baublöcke passt.

4.1 MU1-Gebiete

Die Urbanen Gebiete MU1 erfassen im mittleren und nördlichen Bereich die erste Baureihe an der Artlenburger Landstraße (B209). Neben dem Küchenstudio (Artlenburger Landstraße 16) liegt an der Neuen Straße 2 mit der Zahnarzt-Praxis eine weitere Nicht-Wohnnutzung. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße und den damit verbundenen Immissionen erscheint es sinnvoll, dass sich hier weitere gewerbliche Nutzungen ansiedeln.

Damit für eine gewerbliche Nutzung ausreichend Platz auf dem Grundstück zur Verfügung steht wird die GRZ mit 0,4 höher festgesetzt als in den benachbarten Wohngebieten. Sie bleibt aber immer noch deutlich unter der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,8. Die GRZ2 darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,6 betragen. Drei Grundstücke liegen mit ihrem GRZ2-Wert bereits heute deutlich über diesem Wert.

Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht in der Höhenentwicklung eine gute Ausnutzbarkeit. Durch die Begrenzung der First- und Traufhöhe wird aber eine Einfügung in die ortsübliche Bebauung erreicht.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich bzgl. des Immissionsschutzes gegenüber dem bisherigen Zustand keine wesentliche Änderung. Die Grundstücke sind bereits alle bebaut. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden nicht geändert und die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem bisher geltendem Zulässigkeitsmaßstab, so dass sich auch immissionstechnisch keine grundlegenden Änderungen gegenüber dem

bisherigen Ist-Zustand ergeben. Eine schalltechnische Prüfung ist insofern erst anhand eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen der Baugenehmigung notwendig, wenn z.B. dicht an der vielbefahrenen Bundesstraße eine neue Wohnnutzung entstehen sollte.

4.2 MU2-Gebiete

Die Urbanen Gebiete MU2 liegen im Süden des Plangebiets an der Artlenburger Landstraße (B209) jeweils im Einmündungsbereich der Straße ‚Grüner Weg‘, die als viel befahrene Sammelstraße den Ortseingang markiert. Auf dem südlichen Grundstück beabsichtigt ein Investor ein größeres gewerblich genutztes Gebäude zu errichten und im rückwärtigen Bereich ein Wohngebäude zu erstellen. Abweichend von den Festsetzungen des MU1-Gebiets wird hier eine Gebäudehöhe von bis zu 11,5 m zugelassen und auf eine Traufhöhenfestsetzung verzichtet. Damit können hier zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden, wobei auch ein Flachdach möglich ist, wenn es begrünt wird. Für das nördliche Grundstück des MU2-Gebietes wird eine ähnliche Bebauung angestrebt, so dass sich gestalterisch eine markante Eingangssituation für Adendorf ergeben würde.

Im südlichen MU2-Gebiet hält die Baugrenzen nach Osten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung einen Abstand von 7,0 ein. Zu den südlich angrenzenden Waldflächen wird ein Abstand von 12,0 m eingehalten. In diesem Abstand befinden sich bereits weiter östlich Wohngebäude.

4.3 WA1-Gebiete

Bei den WA1-Gebieten handelt es sich um die Flächen westlich des Kirchweges beiderseits der ‚Fliederstraße‘ und südlich der ‚Neuen Straße‘. In diesem Bereich sind in den letzten Jahren zahlreiche neue größere Wohngebäude mit mehreren Wohnungen auf den ehemals Einfamilienhausgrundstücken entstanden.

Diese neuen meist zweigeschossigen Gebäude beherbergen zwischen 4 bis 12 Wohnungen. Insofern haben diese WA1-Gebiete bereits eine entsprechende Prägung, weshalb die Gemeinde für die bisher geringer bebauten Grundstücke auch zweigeschossige Mehrfamilien- oder Reihenhäuser zulassen will. Damit können diese größeren Gebäude in einem Gebiet konzentriert werden. Neben der höheren GRZ von 0,3 und wird eine Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass große Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohnungen auf relativ kleinen Grundstücken erstellt werden und damit kein ausreichender Raum für die notwendigen Stellplätze verbleibt, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen an die Grundstücksfläche gekoppelt. Je 250 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig. Aufgrund der gemäß örtlicher Bauvorschrift zu erstellen zwei Stellplätze je Wohneinheit und der relativ niedrigen GRZ und damit auch GRZ2, ist die Erstellung von größeren Mehrfamilienhäusern nur beschränkt möglich, wie das nachfolgende Beispiel zeigt:

Auf einem 1.000 m² großen Grundstück darf ein zweigeschossiges Gebäude mit 300 m² Grundfläche (GRZ 0,3) errichtet werden. Im Gebäude könnten in den Vollgeschossen insgesamt 4 größere Wohnungen untergebracht werden. Gemäß örtlicher Bauvorschrift wären dann 8 Stellplätze (4 x 2 Stpl.) nachzuweisen. Dafür stehen dann inkl. Zufahrt nur 150 m² zur Verfügung, so dass diese Stellplätze bei nur einer Zufahrt zur Erschließungsstraße von 3,5 m gemäß textlicher Festsetzung 1.3 schwer zu realisieren ist. Denn ein Stellplatz benötigt mindestens 12,5 m², so dass für 8 Stellplätze bereits 100 m² Fläche benötigt wird. Hinzu kommen mindestens 50 m² Zufahrtsfläche, so dass die für die GRZ2 noch vorhandene Grundfläche von 150 m² bereits voll ausgeschöpft ist und damit für Nebengebäude oder die Zuwegung zum Gebäude keine Fläche mehr vorhanden wäre. Es müsste also ein entsprechend kleineres Gebäude oder ein Gebäude mit weniger oder kleineren Wohneinheiten errichtet werden.

4.4 WA2-Gebiete

Die WA2-Gebiete zeichnen sich durch eine überwiegende Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken aus. Nur etwa 20 % der Grundstücke besitzen bereits heute eine GRZ größer als 0,2. Über 20 Grundstücke haben eine GRZ, die niedriger als 0,1 ist und über 20 weitere Grundstücke besitzen eine GRZ unter 0,15. Insofern ist noch erhebliches Nachverdichtungspotential vorhanden. Die Ermittlung der GRZ-Werte erfolgte aus der Liegenschaftskarte. Da Terrassen aus der Karte nicht ersichtlich sind, können die rechtlich geltenden GRZ-Istwerte geringfügig von den ermittelten abweichen.

Es wird nun eine GRZ von 0,25 festgesetzt, was niedrig ist, denn in vielen Bebauungsplänen in Adendorf insbesondere in Neubaugebieten wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der bisher geringen Ausnutzung auf den meisten Grundstücken verbleibt dennoch ausreichend Spielraum für eine Wohnraumerweiterung. Sollte die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses aufgrund der Grundstücksform oder -größe nicht möglich sein, so können aber zumindest größere Anbauten auf diesen Grundstücken errichtet werden. Andererseits wird die Struktur der lockeren Bebauung erhalten.

Um die Struktur und Gestaltung des Gebietes zu erhalten sind für Erweiterungen oder Neubebauungen verschiedene Vorgaben einzuhalten. Es ist nur eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Um Mehrfamilien- bzw. Apartmenthäuser auszuschließen sind gemäß textlicher Festsetzung je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit ist es auch unzulässig auf einem größeren Grundstück ein großes Gebäude mit mehreren Wohnungen nebeneinander zu errichten, das optisch als Reihenhaus erscheint, aber wegen der fehlenden Grundstücksteilungen als Einzelhaus zu bewerten ist. Um darüber hinaus zu verhindern, dass sehr kleine Grundstücke gebildet werden, die dann mit 2 Wohnungen belegt werden, ist je Wohneinheit mindestens eine Grundstücksfläche von 350 m² nachzuweisen. Eine zweite Wohnung wäre damit erst ab einer Grundstücksgröße von 700 m² zulässig. Um das sozial wünschenswerte Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus zu ermöglichen, kann gemäß textlicher Festsetzung ausnahmsweise eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden, wenn diese nicht größer als 2/3 der Hauptwohnung ist und zusätzlich zur Hauptwohnung 150 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Damit wäre eine Einliegerwohnung erst ab einer Grundstücksgröße von mindestens 500 m² zulässig. Durch diese Festsetzungen wird die aufgelockerte Siedlungsstruktur erhalten.

Der bestehende Einfamilienhauscharakter wird zudem wesentlich durch die Vorgabe der First- und Traufhöhe erreicht, die mit 9,5 m und 4,0 m relativ großzügig bemessen ist, aber die zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift moderne Bauform eines Vollgeschosses mit einem Staffelgeschoss ausschließt. Denn solche Gebäude würden als Fremdkörper wahrgenommen werden. Weitere Vorgaben zur Gestaltung werden durch die örtliche Bauvorschrift erreicht.

Wenn neue Gebäude in 2. Reihe errichtet werden, ist regelmäßig eine Zufahrt in den zurückliegenden Bereich notwendig. In der Örtlichkeit zeigen verschiedene vorhandene Beispiele, dass die GRZ2 von 0,375 für zurückliegende Grundstücke wegen der Zufahrt knapp bemessen ist. Es wird deshalb gemäß textlicher Festsetzung die Zufahrt nicht mitgerechnet, wenn sie in wasser- und luftdurchlässiger Weise befestigt wird. Es können z.B. Schotter, Rasengittersteine, usw. benutzt werden, wobei der Abflussbeiwert höchstens 0,5 betragen darf. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Von den oben beschriebenen Festsetzungen weichen einige wenige Grundstücke ab. Sie besitzen jedoch Bestandsschutz. Damit dieser Bestandsschutz auch bei einem Abriss und anschließendem Neubau noch gilt, wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass der

Ist-Zustand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das betroffene Grundstück auch in Zukunft gilt. Dies gilt für die Festsetzungen zur GRZ, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Vollgeschosse sowie zu den Höhenbeschränkungen.

4.5 Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet besitzt als zusammenhängendes Siedlungsgebiet eine weitgehend einheitliche Bebauungsstruktur und überwiegend auch ein charakteristisches Erscheinungsbild als klassische Einfamilienhausssiedlung im Grünen aus der Zeit zwischen den Weltkriegen sowie der Nachkriegsjahrzehnte. Dieser noch weitgehend erhaltene Charakter der Siedlung soll durch eine örtliche Bauvorschrift gesichert werden.

Die Örtliche Bauvorschrift setzt mit wenigen Festsetzungen einen groben Rahmen, so dass für die Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung der neuen Gebäude verbleibt.

Die Dachlandschaft prägt den Siedlungscharakter wesentlich, weshalb sie insbesondere in den typischen Einfamilienhausgebieten (WA2-Gebiete) erhalten werden soll. Bei den historischen Wohnhäusern sind fast nur Satteldächer anzutreffen. Die Siedlungshäuser sind zwar oftmals klein, halten aber durch relativ stark geneigte Dächer entsprechenden Wohnraum im Dachgeschoss bereit. Um diese Bauformen zu unterstützen, werden Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen vorgegeben, wobei die Dachneigung zwischen 30° und 55° betragen muss. Da Krüppelwalmdächer sich zwischen Satteldächern gut einfügen, sind sie ebenfalls zulässig, wobei Krüppelwalme Neigungen bis 60° haben dürfen.

Um die ökologisch sinnvollen Gründächer, die bei starken Dachneigungen nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden können, auf Hauptgebäuden zu ermöglichen, können für Gründächer geringere Dachneigungen zugelassen werden. Insbesondere im MU2-Gebiet, in dem keine Traufhöhe vorgegeben ist, können auf den angestrebten Staffelgeschossen auch Flachdächer geplant werden, wenn diese dann begrünt werden. Die Dachbegrünung schließt das Aufstellen von Photovoltaikanlagen nicht aus.

In den MU1-, MU2- und WA1-Gebieten sind auch zweigeschossige Wohnhäuser zulässig. Da die Firsthöhe in den MU1- und WA1-Gebieten auch hier auf 9,5 m begrenzt ist, sind zur guten Ausnutzbarkeit der Zweigeschossigkeit geringere Dachneigungen notwendig. Die Mindestdachneigung liegt hier bei 15°. Flachdächer würden sich in die Umgebung nicht einfügen und sind deshalb nicht zulässig. Moderne Dachformen, wie Zelt- oder Pultdach, werden aber ermöglicht.

Bei den MU2-Gebieten handelt es sich jeweils um die Eckgrundstücke im Einmündungsbereich des Grünen Weges in die Bundesstraße 209 (Artlenburger Landstraße). Hier sollen als städtebaulich prägende Eingangssituation künftig moderne Gebäude ermöglicht werden, die neben zwei Vollgeschossen auch noch über ein Staffelgeschoss verfügen. Neben der zulässigen Gebäudehöhe von 11,5 m können hier auch begrünte Flachdächer zugelassen werden. Photovoltaikanlagen können zusätzlich installiert werden.

Um störende Farben und Materialien im Dachbereich auszuschließen, sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Je Gebäude dürfen die Dächer nur mit einem Material in nur einer Farbe gedeckt werden. Um eine hohe Aufheizung der Gebäude zu vermeiden, wird jedoch empfohlen keine grauen bzw. anthrazitfarbenen Pfannen zu nutzen. Glänzende Pfannen (glasiert oder engobiert) sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zusätzlich allgemein zulässig, da sie den Einsatz klimaschädlicher Energieträger vermindern.

Dem gleichen Ziel (harmonisches Ortsbild ohne Fremdkörper) dienen die Vorgaben zur Außenwandgestaltung der Hauptgebäude. Die Ansichtsflächen der Außenwände sind als Sicht- oder Verblendmauerwerk, 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 hellgelb zulässig. Verputzte Fassaden sind in hellen Farbtönen weiß bis hellgelb zulässig. Die RAL-Angaben beziehen sich auf gedeckte Farben. Leuchtende Farben wie „Zitronengelb“ oder „Signalrot“ sind nicht zulässig.

Blockbohlenhäuser passen nicht zum Charakter dieses Gebietes, 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 in den WA-Gebieten nur an der Stätte der Leistungserbringung und hier auch nur bis zu einer Größe von max. 0,5 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. Da voraussichtlich auf den zurückliegenden Bauflächen der 2. Reihe Baugrundstücke bzw. Wohnhäuser entstehen, die keine eigene Straßenfront besitzen, ist der Straßenraum durch die zusätzlichen Zufahrten ohnehin schon beschränkt und kann deshalb noch weniger die zusätzlichen abgestellten Kraftfahrzeuge aufnehmen. Da kleine Wohnungen regelmäßig auch von weniger Personen bewohnt werden, ist bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² (typischer Ein-Personen-Haushalt) auch nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Um ein parkähnliches, weiträumig gestaltetes Wohngebiet zu erhalten, werden Einfriedungen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. So wird ein großzügig wirkender öffentlicher Raum entlang der Straßen erreicht. In Einzelfällen kann diese Festsetzung zu ungewollten Härten führen. Zum Beispiel kann dies bei Eckgrundstücken dazu führen, dass eine Terrasse gut einsehbar ist, da sie in unmittelbarer Nähe der Grenze liegt. In einem solchen Fall kann als Ausnahme die Anlage einer heimischen Laubgehölzhecke bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Damit Adendorf auch künftig als ein Ort mit hohem Grünflächenanteil wahrgenommen wird, sind die Gartenflächen zu begrünen. Aus ökologischen Gründen wird es besonders begrüßt, wenn neben heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch Wiesen und Blumenrabatten angelegt werden, die für Insekten (z.B. Bienen) einen hohen Nutzen besitzen. Zulässig sind notwendige Befestigungen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze. Die in letzter Zeit in Mode gekommenen Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Zäune oder flächenhafte Teile von Zäunen aus Kunststoff, da sie das bisher weitgehend einheitlich natürlich erscheinende Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Ausnahmen von den oben beschriebenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Aufgrund der dichten Randbebauung und der vorhandenen Grundstücksstruktur wird die Planung weiterer Erschließungsstraßen bzw. öffentlicher Wohnwege nicht verfolgt. Für zurückliegende Flächen sind Zuwegungen über die Vordergrundstücke herzustellen. Dabei ist zu beachten, dass die für die Feuerwehr erforderlichen Breiten und Radien eingehalten werden. Die Zuwegungen sind ggf. über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Gemäß örtlicher Bauvorschrift sind je Wohnung zwei Stellplätze anzulegen, bei Wohnungen bis zu 50 m² ist ein Stellplatz ausreichend.

Da in letzter Zeit wiederholt mehrere Stellplätze auf dem privaten Grundstück senkrecht zur öffentlichen Straße angelegt werden und damit der Fußweg auf großer Breite überfahren wird, wird das Straßenbild erheblich beeinträchtigt und im Straßenraum fallen Parkflächen weg. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig ist. Für die Bebauung eines zweiten Wohnhauses kann ausnahmsweise eine weitere Zufahrt zugelassen werden, wenn andernfalls erheblich Schwierigkeiten für die Erschließung bestehen würden. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn zum Haupthaus in der 1. Reihe eine Garage zwischen der Grenze und dem Haus steht, so dass von der Garagenzufahrt keine Möglichkeit besteht zu den zurückliegenden Flächen des dort stehenden Wohnhauses in 2. Reihe zu gelangen.

4.7 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Verkehrsraum sind sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass die Grundstücke bereits voll erschlossen sind. Für zurückliegende Flächen sind ggf. über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern.

Die Abfallentsorgung wird durch die GfA als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße sind an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Das gilt auch für zurückliegende Wohnhäuser.

Das Niederschlagswasser soll gemäß textlicher Festsetzung auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Ggf. sind Sickerschächte, Rigolen oder anderweitige technische Lösungen zu wählen. Um das Oberflächenwasser vollständig versickern zu können, kann es hilfreich sein, eine versickerungsfähige Befestigung für Stellplätze und deren Zufahrten vorzusehen. Im Übrigen ist das Wasser von Stellplätzen und Zufahrten über die belebte Bodenzone zu versickern, damit Schadstoffe nicht in das Grundwasser gelangen. Zudem wird eine Speicherung des Regenwassers zur Brauchwassernutzung für Haus (z.B. Toilettenspülung) und Garten (Bewässerung im Sommer) empfohlen.

Bei nicht versickerungsfähigen Böden in Zusammenhang mit einem hohen Versiegelungsgrad kann es für manche Grundstücke problematisch sein, das gesamte Oberflächenwasser immer vollständig zur Versickerung zu bringen. Wenn dies nachweislich nicht möglich ist, kann bei der Gemeinde beantragt werden, das restliche Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.

4.8 Wald und Waldabstand

Das Flurstück 12/105 der Flur 8 ist gemäß dem anliegenden Forstfachlichen Gutachten als Wald einzustufen. Da es im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt wird, ist eine Waldumwandlung notwendig.

Die Größe des Flurstücks 12/105 ist mit etwa 0,11 ha relativ gering. Die Fläche ist schon seit Jahrzehnten eingezäunt und von drei Seiten mit Bebauung umgeben, so dass die Erholungsfunktion und die Zugängigkeit als Lebensraum für wild lebende Tier eingeschränkt ist. Durch die Nutzung mit Holzschuppen, Komposthaufen, Gartenmöbeln u.ä. ist die natürliche Entwicklung erheblich gestört. Eine forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht. Die Grundstücke in direkter Nachbarschaft liegen ebenfalls am Waldrand und waren vor Jahren noch mit großen Bäumen bestanden, sind aber inzwischen weitgehend mit Wohnhäusern bebaut worden und werden dementsprechend als Hausgarten genutzt. All diese Punkte führen dazu, dass auch das Forstfachliche Gutachten die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als unterdurchschnittlich bewertet.

Insofern stuft die Gemeinde die Schaffung von Wohnbauflächen höher ein als die Waldfunktionen. Da den Grundeigentümern in direkter Nachbarschaft in den letzten Jahrzehnten auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses -und das ohne Waldersatzmaßnahmen- gegeben wurde, hält die Gemeinde die Schaffung eines Bauplatzes auf dem Flurstück für angemessen, zumal damit eine durchgehende gradlinige Abgrenzung zum Wald geschaffen wird.

Das Forstfachliche Gutachten bewertet die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als unterdurchschnittlich ausgeprägt. Insofern scheint der im Gutachten vorgeschlagene Waldersatzfaktor von 1,1 plausibel. Es ergibt sich damit eine Fläche von 1188 m² (=1.080 x 1,1), die aufgeforstet werden müsste. Da weder der Eigentümer noch die Gemeinde Adendorf eine entsprechende Aufforstungsfläche zur Verfügung hat, soll die 11.858 m² große Ausgleichsersatzmaßnahmenfläche des Forstamtes Uelzen der Landwirtschaftskammer (LWK) in der Gemeinde Seedorf, Gemarkung Seedorf, Flur 2, Flurstück 2/1 in Anspruch genommen werden. Geplant ist hier die Pflanzung von Traubeneiche-Hainbuche und Kiefer-Eiche in Abhängigkeit der standörtlichen Verhältnisse. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Grundeigentümer und dem Forstamt Uelzen der LWK.

Der vom Landkreis im Regelfall geforderte und im RROP erwähnte 30 m Waldabstand wird mit den nachfolgend aufgelisteten Punkten begründet. Bei Windwurf soll eine Gefährdung von Menschen und Gebäuden verhindert und bei Funkenflug Waldbränden vorgebeugt werden. Außerdem sollen die Waldbestände gesichert werden und die Naturschutzfunktion und der Erlebniswert des Waldes sollen gesichert werden.

Da vor Ort mehrere genehmigte Wohnhäuser deutlich näher als 30 m zum Waldrand stehen und Nebengebäude zum Teil sogar direkt an den Wald angrenzen, sind die in der Begründung aufgezählten Funktionen des Waldrandes (Naturschutz, Erlebniswert) bereits beeinträchtigt und erfahren durch die festgesetzte Baugrenze keine maßgebliche weitere Beeinträchtigung.

Die Schutzbelange können mit dem festgesetzten Abstand auf der Grundlage der NBauO eingehalten werden, wie die genehmigten Wohnhäuser in der Nachbarschaft belegen. Die ersten Bäume des Waldes halten zum Teil auch größere Abstände zu der Waldgrundstücksgrenze ein, auch wenn der beschriebene Waldrand hier keine linienförmigen Übergangsbiootope aufweisen.

Zudem ist zu bedenken, dass auch innerhalb des Siedlungsbereiches große Bäume auf den privaten Wohngrundstücken deutlich dichter an Wohngebäuden stehen.

Um für alle Grundstückseigentümer eine einheitliche und damit gerechte Festsetzung zu treffen, hält die Gemeinde auf der Grundlage des örtlichen Bestandes eine 12,0 m tiefe Abstandsfläche zur Wald-Grundstücksgrenze für angemessen.

4.9 Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Da der vorhandene alte Baumbestand ortsbildprägend ist und der Gemeinde der Erhalt dieses Baumbestandes wichtig ist, wurden vorhandene -meist prägende- Bäume aus Luftbildern erfasst und örtlich überprüft, soweit dies vom öffentlichen Raum aus möglich war. Insbesondere in zurückliegenden Grundstücksbereichen konnte der Ist-Bestand nicht differenziert erfasst werden, weshalb zusammenhängende Gehölze flächenhaft durch eine Umringslinie erfasst sind,

Aufgrund dieser relativ einfachen Erfassungsmethode kann es bzgl. der Lage Ungenauigkeiten von 1-5 m geben. Auch die Vollständigkeit kann aufgrund der meist im belaubten Zustand aufgenommenen Luftbilder und der nicht gegebenen Einsehbarkeit privater Grundstücksflächen nicht gewährleistet werden.

Die in der Plangrundlage eingetragenen Bäume und Gehölzflächen geben aber eine Anstoßwirkung, so dass bei einem Bauvorhaben von der Gemeinde geprüft werden kann, ob das Bauvorhaben möglicherweise in Konflikt mit den Vorgaben der geltenden Baumschutzsatzung steht.

Der Bauherr ist gemäß Baumschutzsatzung verpflichtet, die geschützten Bäume und Hecken (§§ 2 und 3) zu pflegen und zu erhalten. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde aber eine Ausnahme zulassen (§ 5). Diese Ausnahme ist zu beantragen und zu begründen. Dem Antrag ist gemäß § 6 der Baumschutzsatzung ein Bestandsplan des Grundstücks mit den vorhandenen Landschaftsbestandteilen beizulegen. Dieser Bestandsplan sollte von einem Vermessungsingenieur erstellt werden, damit die entsprechende Genauigkeit gewährleistet ist.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um weitere Neubaugebiete auf der „Grünen Wiese“ zu vermeiden, wird mit 0,25 bzw. 0,3 in den WA-Gebieten und 0,4 in den MU-Gebieten eine mittlere GRZ festgesetzt, damit trotz der angestrebten Verdichtung der offene begrünte Charakter der Bauflächen erhalten wird. Es verbleiben in den WA-Gebieten über die Hälfte der Grundstücksflächen als Gartenland, so dass insgesamt betrachtet die Eingriffe in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Prüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen vollständig im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Wie Neubebauungen in den letzten Jahren gezeigt haben, ergeben sich durch eine Neubebauung regelmäßig höhere Versiegelungsgrade, ohne dass ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt.

Dies soll folgendes Beispiel der gehandhabten Genehmigungspraxis beispielhaft verdeutlichen. Wenn auf einem bisher nur mit einem kleinen Siedlungshaus bebauten Grundstück ein Mehrfamilienhaus geplant wird, wird dies vom Landkreis genehmigt, wenn in der näheren Umgebung bereits ein Mehrfamilienhaus steht. So kann es sein, dass die GRZ auf diesem Grundstück z.B. von 0,1 auf 0,3 ansteigt. Dieser nach § 34 zulässige Anstieg wäre ohne Kompensationsmaßnahmen zulässig. Zusätzlich werden regelmäßig noch große Flächen für Stellplätze und Carports genutzt, so dass sich eine GRZ von 0,7 oder sogar höher ergibt.

Um die Eingriffe zu ermitteln, die bereits vor einer Überplanung zulässig waren, wäre für jedes Baugrundstück zu ermitteln, wieviel der Grundstücksfläche gemäß der Eigenart der näheren Umgebung überbaut werden darf. Dies würde zu einer erheblichen Verdichtung führen, zumal neben der eigentlichen Überbauung noch die Versiegelung für Stellplätze und

Zufahrten hinzukäme. Theoretisch könnte nahezu das gesamte Grundstück versiegelt werden.

Eine hohe Versiegelungsrate durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ist bereits im Bestand vorhanden. Beispielhaft wurde der Baublock Weidenweg / Rauher Weg / Lindenweg / Neue Straße bzgl. der Versiegelungsflächen untersucht. Die im Luftbild erfassten versiegelten Flächen haben zwar nur eine untergeordnete Genauigkeit; es wurde aber festgestellt, dass 8 von insgesamt 13 Baugrundstücken bereits heute mehr Fläche versiegelt haben als künftig mit den Bebauungsplanfestsetzungen versiegelt werden dürfen. Insgesamt liegt die Versiegelungsrate für den Baublock bei 0,39. Nach dem Bebauungsplan ist nur eine GRZ2 von 0,375 zulässig. Insofern schafft der Bebauungsplan in diesem Bereich bereits eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand, obwohl die nach § 34 BauGB zusätzlich zulässige Verdichtung gemäß der Genehmigungspraxis (Einfügung gemäß der Eigenart der näheren Umgebung – siehe obiges Beispiel) noch nicht berücksichtigt wurde.

Durch den Bebauungsplan wird die stetige Zunahme der Versiegelung nun erstmals begrenzt. Insofern wird gegenüber einer Nicht-Planung bzgl. der Eingriffsintensität eine Verbesserung der Ist-Situation erreicht.

Gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich in einem Bebauungsplan nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, so wie es in diesem Plangebiet der Fall ist. Entscheidend für die Einschätzung, ob Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist also die Frage, ob ein Bauvorhaben bereits nach § 34 zulässig wäre.

Artenschutz

Auch in Verfahren nach § 13 BauGB ist das Artenschutzrecht zu beachten.

Europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten außer weit verbreiteten europäischen Brutvogelarten sind aufgrund der bisherigen Nutzung (Bebauung mit Hausgärten) und der baulich geprägten Umgebung nicht zu erwarten. Da der Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan erstmals begrenzt wird, ist eine Verschlechterung des Zustandes des Naturhaushalts in dem bereits bebauten Gebiet nicht zu erwarten, so dass die dort heimischen Vogelarten auch künftig hier einen Lebensraum finden werden.

Streng geschützte und besonders geschützte Vogel-Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens stehen, können nahezu sicher ausgeschlossen werden. Da sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Bebauung nicht erheblich erhöhen wird, sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Für heimische Fledermausarten bietet das Plangebiet geeignete Quartiermöglichkeiten lediglich in Altholzbeständen, die eventuell Baumhöhlen oder stehendes Totholz aufweisen könnten. Diese Bäume sind aber über die Baumschutzsatzung geschützt. Bei einer Ausnahmegenehmigung zur Fällung eines Altbaumes wären die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Bei einer Neubebauung sind die einschlägigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Z.B. sind zum Schutz von Brutvögeln gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) zulässig.

4.10 Schallschutz

Im Plangebiet sind überwiegend WA-Gebiete festgesetzt, für die gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau die angegebenen Immissionswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden sollen. Diese Werte entsprechen den Richtwerten der TA Lärm.

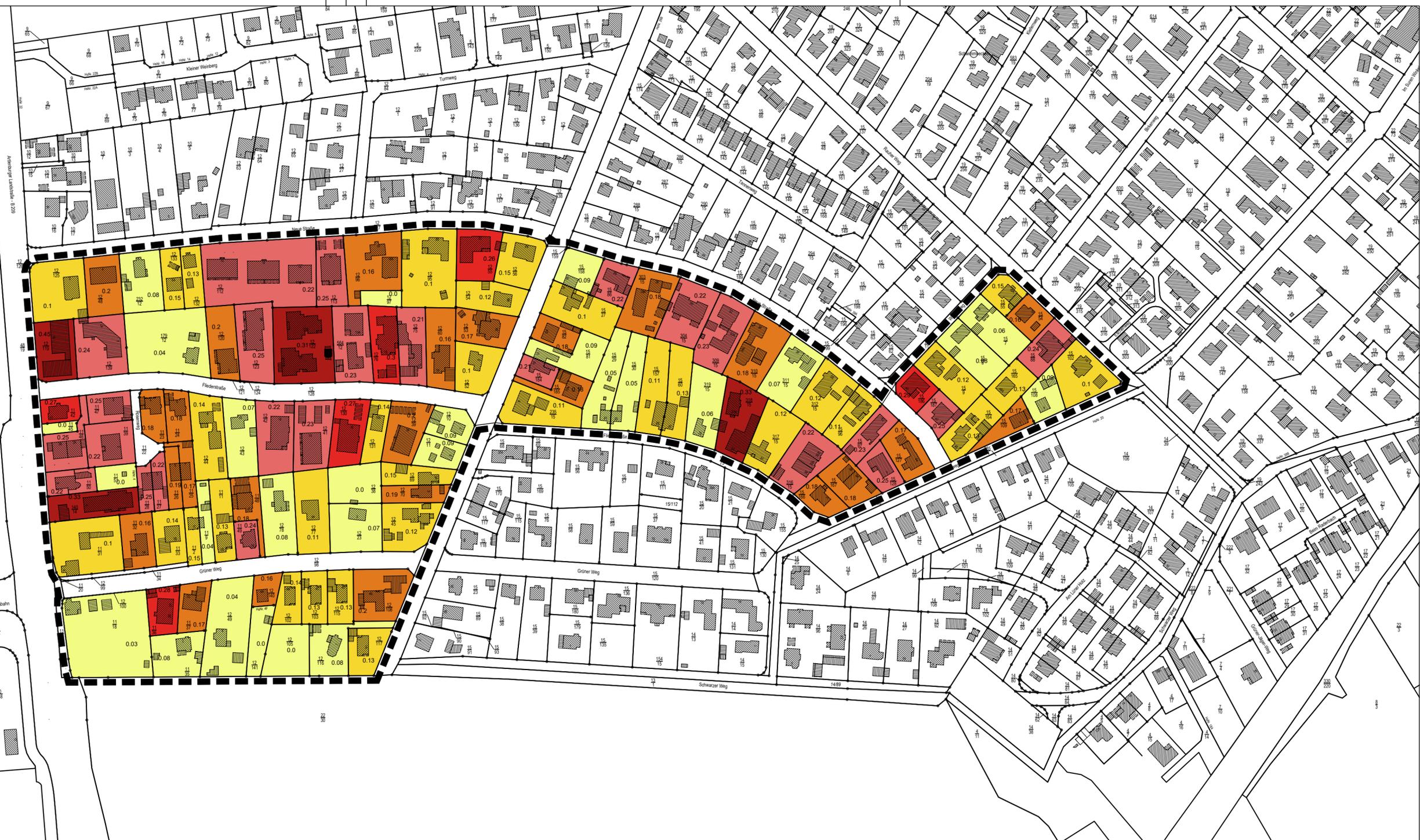
In seiner Sitzung am 14.02.2019 hat der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen (AUOB) der Gemeinde Adendorf beschlossen den Bebauungsplans Nr. 48 „Adendorf Süd“ aufzustellen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs hat der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen am 18.04.2023 beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24.10.2023 bis einschließlich 24.11.2024 im Rathaus der Gemeinde Adendorf. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Aufgrund des frühzeitigen Verfahrens wurden in den Entwurf verschiedene Änderungen aufgenommen. Am 10.12.2024 stimmte der AUOB diesem Entwurf zu und beschloss die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Neben der Offenlegung im Internet vom bis einschließlich erfolgte eine Auslegung im Rathaus der Gemeinde Adendorf. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten eine Stellungnahme abzugeben.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende

Grundflächenzahl

	≤ 0,1		0,21 - 0,25
	0,10 - 0,15		0,26 - 0,30
	0,16 - 0,20		≥ 0,31

Gemeinde Adendorf Landkreis Lüneburg



Bestandsplan " B 48 Adendorf Süd " Grundflächenzahl (GRZ)

Stand: März 2023

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



M 1 : 2.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2023 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Legende

Grundstücksgröße

	< 1.000 m ²		1.501 m ² - 2.000 m ²
	1.000 m ² - 1.500 m ²		> 2.000 m ²

Gemeinde Adendorf
 Landkreis Lüneburg



Bestandsplan
 " B 48 Adendorf Süd "
 Grundstücksgröße

Stand: März 2023

Planungsbüro
 Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de




M 1 : 2.000

Forstfachliches Gutachten

Für die forstfachliche Bewertung zur Ermittlung von Waldersatz nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. D. ML. V. 5.11.2016 (ML 2016))

Auftraggeber: Planungsbüro Patt - Schillerstraße 15 - 21335 Lüneburg



Abb.1 Projektfläche in Adendorf, Grüner Weg

Gutachter:

W N D Wald und Naturschutz Dienstleistungen

Heiner Rupsch Dipl. Ing. Forstwirtschaft / heiner.rupsch@web.de

Friedrich-Dedecke-Str.3 - 27432 Bremervörde

Inhalt:

1. Anlass des Gutachtens
2. Allgemeine Beschreibung des zu bewertenden Waldbestandes
3. Forst- und Naturschutzfachliche Basisdaten
4. Baum- und Strauchartenzusammensetzung
 - 4.1 Altersklassen und Höhen der Bäume
5. Vitalität der herrschenden Bestand Schicht
6. Totholz
7. Nutzfunktion
8. Schutzfunktion
9. Erholungsfunktion
10. Gesamtwürdigung

1. Anlass des Gutachtens:

Im Siedlungsbereich der Gemeinde 21365 Adendorf, Grüner Weg, Flur 8 Flurstück 12/105, Landkreis Lüneburg, ist geplant eine Bebauung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang soll ein Bewertungsverfahren überprüfen, ob die Vegetationsstrukturen auf der beplanten Fläche einen Waldstatus ausgebildet haben.

Nach § 8 Abs. 4 hat die Bewertung grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des beplanten Waldes zu beschreiben. Sofern Wald in eine andere Nutzungsart überführt werden soll, ist ein Waldersatz nach NWaldLG zu leisten.

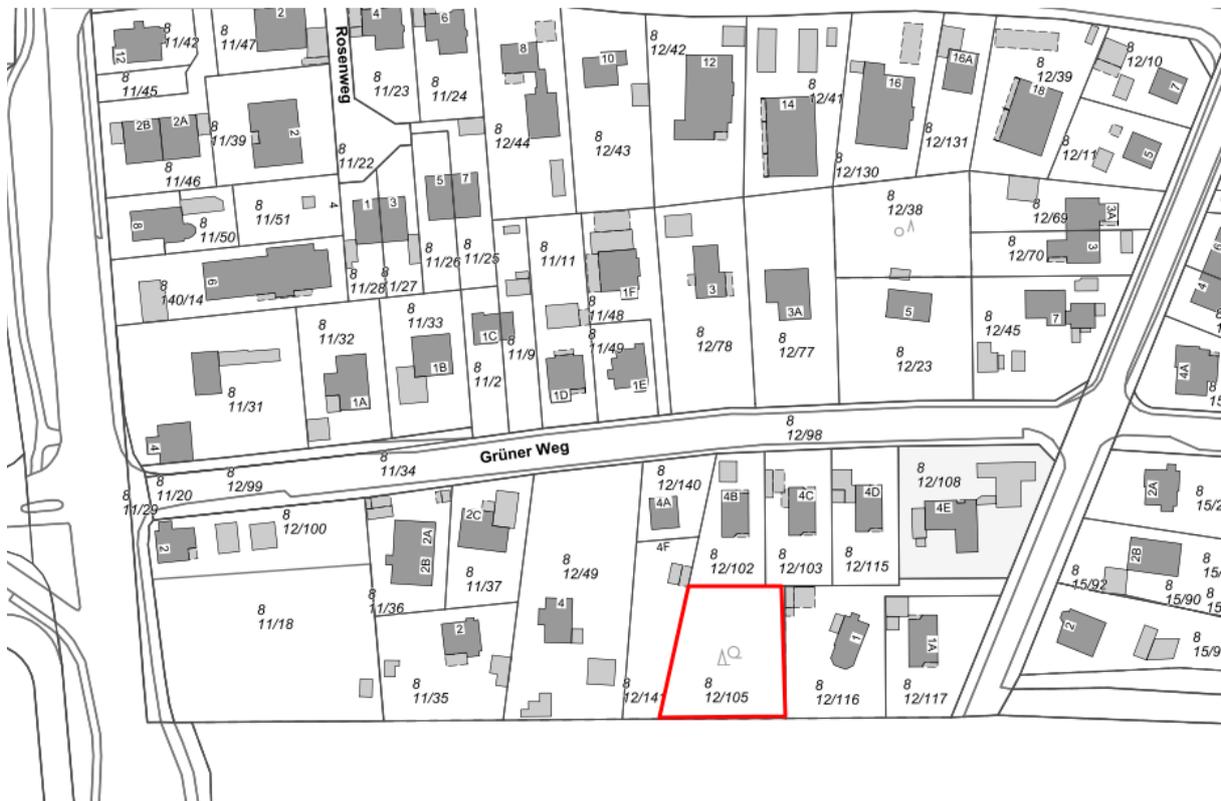


Abb. 2 Gutachtenkulisse rot umrandet (Quelle: Büro Patt, Lüneburg)

2. Allgemeine Beschreibung des zu bewertenden Waldbestandes

Das Areal grenzt direkt einen geschlossenen Waldbereich der öffentlichen Hand. Die Grundstücksgrenze der Gutachtenfläche wird von dem größeren zusammenhängenden Wald durch einen ca. 1 Meter hohen Drahtzaun abgegrenzt.



Abb. 3 Zaungrenze des Flurstücks (links der öffentliche Wald)

Im Westen, wie im Osten des Gutachtenbereiches, schließt sich jeweils eine Wohnbebauung an. Die älteren Waldbaumkronen des Flurstücks verzahnen sich mit den Kronen des größeren, direkt angrenzenden, öffentlichen Waldes. Im Norden des Flurstücks tangiert der mit Waldbäumen bestockte Bereich an eine Einzelhaus Wohnbebauung.

Das Wachstum der Bäume hat sich über drei Bestandes Schichten etabliert. In der beschriebenen Vegetationsstruktur befinden sich auf ca. 30% der Fläche mehrere kleine Komposthalden in einer Durchmesserdimension von 1-2 Metern und verursachen eine Störung der natürlichen Entwicklung. Des Weiteren befindet sich im von Bäumen überschirmten Randbereich, ein Schuppen, der als Holzlager genutzt wird. Einige kleine Holzhaufen lagern ebenfalls am Boden auf der mit Bäumen bestockten Fläche.

3. Forst- und Naturschutzfachliche Basisdaten:

A - Forstliches Wuchsgebiet: 13 - Ostniedersächsisches Tiefland 13 (Thünen Sonderheft 359)

B – potentieller Biotoptyp (WLM*) Bodensaurer Buchenwald sandiger/lehmgiger Böden des Tieflands

*Schlüssel für Biotoptypen in Niede. (Stand 01.03.2021+Änderungen v. 01.03.2023)

C - Forstökologische Standortziffer (Niedersachsen):

42.3.3.3 mäßig frischer, grundwasserferner Standort mit mäßiger Nährstoffversorgung

4. Baum- und Strauchartenzusammensetzung:

Bestand Aufbau

In die Waldbewertung fließen standardisiert typische Waldstockwerke oder auch Bestandschichten ein. Es handelt sich dabei um die herrschende Bestandschicht (BS 1), mitherrschende BS2 und das untere Waldstockwerk BS 3. Je gestufter sich Waldstrukturen ausgebildet haben, desto besser kann sich ein typisches Waldbinnenklima etablieren.

Dominiert wird die herrschende Bestandschicht auf dem Bewertungsareal (BS1) von älteren Kiefern (*pinus sylvestris*) sowie einzelnen Buchen (*fagus sylvatica*).

In der Bestandschicht 2 (BS2) haben sich neben Buchen einzelne Birken und Hainbuchen etabliert. Buche, spätblühende Traubenkirsche, Spitzahorn, Ilex und Eiben kennzeichnen die Artenzusammensetzung der 3. Bestandschicht, wie auch zum Teil die der (BS 2).



Abb.4 typische Gehölzformation aus Kiefer, Buche, Birke, Eiche und Hainbuche



Abb.5 Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*)



Abb.6 Naturverjüngung Spitzahorn (*Acer platanoides*)

4.1 Altersklassen und Höhen der Bäume – Bestockungsgrad (B°):

Die herrschende Bestandschicht wird vor allem von ca 80-100 jährigen Kiefern ausgebildet. Die Oberhöhen erreichen 25-28 Meter, der B° wird auf 0,80 eingeschätzt. Einige Buchen gleichen Alters sind ebenfalls mitherrschend. Desweiteren haben sich einzelne Sandbirken und Stieleichen in der (BS 1) und in der (BS 2) vergesellschaftet.

5.Vitalität der herrschenden Bestand Schicht

Um die Vitalität der vorherrschenden Bestandschicht okular beurteilen zu können, wird der artentypische vitale Feinreisig-Anteil in der Kronenperipherie bewertet. Damit wird der Belaubungs- Nadelanteil standardisiert abgeleitet. Vor dem Hintergrund dieser Vorgabe konnte festgestellt werden, dass der überwiegende Anteil der verschiedenen Baumarten eine durchschnittliche Vitalität aufweist, das bedeutet, das die Bäume keine wesentlichen Schadmerkmale aufweisen. Biotische Störungen, die die Vitalität der vorherrschenden Baumarten schädigen könnten, sind bei der Exkursion nicht identifiziert worden.

6.0 Totholz

Ein hoher Totholzanteil ist besonders für die Artenvielfalt und Artenentwicklung (Insekten, Spinnen und Pilze) bedeutungsvoll. Darüberhinaus bietet Totholz besonders Vogel- und Fledermausarten attraktive Strukturen als Rückzugs- und Nahrungshabitat.

Im gesamten Areal wurde ein kein stehendes Totholzanteil identifiziert. Dieser Aspekt ist insofern schlüssig, da sich die bewohnten Bereiche in unmittelbarer Nähe der Gutachtenfläche befinden. Es ist davon auszugehen, dass zur Gefahrenabwehr vorbeugend Totholzelemente aus dem Baumkollektiv gefällt wurden.

7.Nutzfunktion:



Abb. 7 Hauptbestand aus Kiefern und Buchen

Insbesondere die prägende Baumart Kiefer, lässt auf Grund ihrer Wertstufe, Bestockungsgrad sowie wegen ihres potentiellen jährlichen Hiebsatzes, durchschnittliche Ernteerlöse erwarten.

Dieser Nutzungsaspekt trifft auch auf die Baumart Buche zu. Auf Grund der geringen Flächengröße und den damit einhergehenden Ernte-Handicaps, wird die Nutzfunktion dennoch als unterdurchschnittlich bewertet.

8.Schutzfunktion:



Abb. 8 Ilex-Strukturen, wertvoller Brut Raum für jährlich nistende Vogelarten

Im vorliegenden Bewertungsareal finden sich zum Teil wertvolle Gehölzstrukturen in der (BS3). In dem Gehölzareal hat das Baumkollektiv mehrere strukturreiche Bestandes Zonen (Waldstockwerke) ausbilden können. In diesen Bereichen bestehen gute Entwicklungsmöglichkeiten die Insekten und Spinnenarten begünstigen. Ebenso ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen jährlich nistende Kleinvogelarten Brut- und Nahrungshabitat bieten. Die Randzone der Baumstrukturen zum nördlich angrenzendem Wohn-Gartenbereich bietet insbesondere Fledermausarten geeigneten Raum zur Insektenjagd. Mehrjährig nutzbare Horst Strukturen konnten nicht identifiziert werden.

Von der gesamten Gutachtenfläche sind ca. 30% durch die Holzschuppenutzung, und diverser kleiner Komposthaufen in ihrer natürlichen Entwicklung mäßig gestört. Die mögliche durchschnittliche Schutzfunktion wird auf gesamter Fläche daher als unterdurchschnittlich bewertet.

9. Erholungsfunktion:

Das Plangebiet befindet sich in direkter Lage zum besiedelten Wohngebiet. Es ist für die Öffentlichkeit nicht über Wege erschlossen.



Abb.9 Zauntrasse verhindert den öffentlichen Zugang

Eine direkte Durchwanderung der beplanten Fläche ist nicht möglich. Auch fehlen Wege um die Randbereiche erwandern zu können. Der Bereich ist daher ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung und den Fremdenverkehr. Bedingt durch diesen Sachstand, hat der Gutachtenbereich keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Erholungswert wird daher als unterdurchschnittlich bewertet. Darüber hinaus verhindert eine Zaunabgrenzung zum Wald der öffentlichen Hand den freien Zugang.

10. Gesamtwürdigung:

Das bewertende Areal wirkt mit seiner Bestandstruktur in ähnlicher Weise, wie der direkt benachbarte öffentliche Wald. Die Tatsache, dass beide Besitzarten durch einen Zaun abgetrennt sind, ist für die Waldwirkung und das Waldbinnenklima auf der Bewertungsfläche unerheblich. Die Gutachtenfläche bildet mit seinen verwobenen Bestandschichten, ein typisches Waldbinnenklima aus, und wird somit als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet. Obwohl auf der Grundfläche grundsätzlich durchschnittliche Wertschöpfungsparameter die potenzielle forstliche Nutzung kennzeichnen, ist auf Grund der geringen Flächenausdehnung die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich zu klassifizieren.

Die Schutzfunktionen haben mit dem bereits erwähnten Strukturreichtum der verschiedenen Bestandschichten eine durchschnittliche Wirkung als Brut- und Jagdhabitat vor allem für jährlich nistende Vogelarten entwickelt. Da ca. 30% der Fläche mäßig in ihrer natürlichen Entwicklung gestört sind, (Holzschuppen, mehrere Komposthaufen), wird die Schutzfunktion im regionalen Vergleich als unterdurchschnittlich bewertet.

Eine direkte Durchwanderung der beplanten Fläche ist nicht möglich. Auf Grund dieses Tatbestands hat der Bewertungsbereich keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Erholungsfunktion wird daher als unterdurchschnittlich bewertet.

Unter Beachtung der oben beschriebenen Aspekte im Bereich der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen, wird nach NWaldLG für das bewertete Grundstück ein Waldersatzfaktor von 1,1 vorgeschlagen.

Den formalen Waldersatzfaktor legt die zuständige Waldbehörde des Landkreises Lüneburg fest.

Heiner Rupsch Dipl. Ing. Forst

W N D

Wald und Naturschutz Dienstleistungen

Bremervörde, den 08.08.2024