

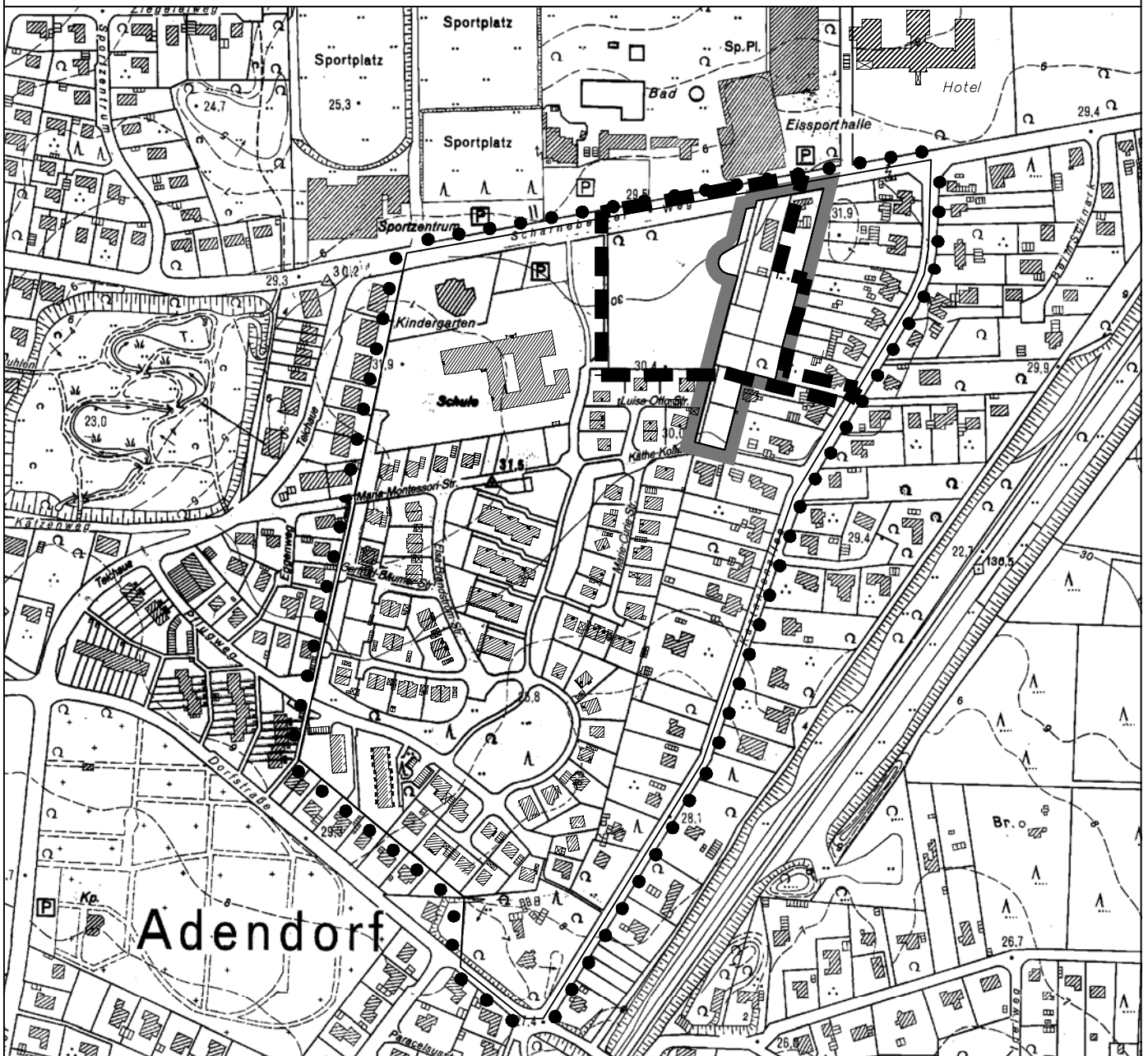
GEMEINDE ADENDORF

LANDKREIS LÜNEBURG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"AUF DEM KATZENBERG" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan M 1:5000

● ● ● ● Geltungsbereich B-Plan Nr.24

— — — — Geltungsbereich 2. Änderung

— — — — Geltungsbereich 1. Änderung

Gemeinde Adendorf, Landkreis Lüneburg

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Katzenberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen.....	2
2.0	Anlass und Ziele der Planung.....	2
3.0	Rahmenbedingungen.....	3
3.1	Lage, Größe und Flächennutzung	3
3.2	Übergeordnete Planungen	3
3.3	Landschaftsplanung	4
3.4	Bebauungsplan Nr. 24 "Auf dem Katzenberg" mit 1. Änderung.....	4
4.0	Wesentlicher Planinhalt	5
4.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4.2	Allgemeine Wohngebiete.....	5
4.3	Örtliche Bauvorschrift.....	7
4.4	Parkplatz	8
4.5	Erschließung.....	8
4.6	Immissionsschutz	9
4.7	Oberflächenentwässerung.....	9
4.8	Ver- und Entsorgung.....	10
4.9	Grünflächen/ Natur und Landschaft	10
5.0	Städtebauliche Werte.....	12
6.0	Realisierung des Bebauungsplanes.....	12

Anlage 1: Baugrunduntersuchung

Anlage 2: Rechnerischer Nachweis der Oberflächenentwässerung der Straßen

1.0 Vorbemerkungen

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Möglichkeit eingeräumt, sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zur Rechtskraft zu bringen. Die vorliegende Planung dient überwiegend dazu, eine bisher als Bedarfsparkplatz genutzte Fläche, die allseits von Bebauung umgeben ist und in der Nähe der zentralen Einrichtungen Adendorfs liegt, ebenfalls einer Wohnbebauung und geordneten Parkplatznutzung zuzuführen. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 dient daher der Innenentwicklung Adendorfs. Auch das Einbeziehen der mit der 1. Änderung bereits überplanten Wohnbaugrundstücke im Osten des Geltungsbereichs dient der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, denn es werden keine Vorhaben mit dem Bebauungsplan vorbereitet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und es sind keine FFH-Gebiete betroffen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend. Daher wird auf einen Umweltbericht, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit verzichtet. Abweichende Darstellungen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, die hier in geringem Umfang gegeben sind, aber die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigen, werden später im Flächennutzungsplan berichtigt.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 2 ha. Unter dieser Voraussetzung gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. für zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich.

2.0 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde 1993 aufgestellt um große Wohnbauflächen sowie am Scharnebecker Weg gegenüber von Schwimmbad und Eissporthalle den Schulstandort und Kindergarten zu erschließen. Östlich der heutigen Schule setzt dieser Bebauungsplan ein Sondergebiet Hotel fest.

Bezüglich der zurückliegenden Wohnbauflächen im Nordosten des Plangebiets wurde der Bebauungsplan im Jahr 2005 geändert, um weitere überbaubare Fläche und eine innere Erschließung für rückwärtige Grundstücksteile planerisch vorzubereiten.

Das seinerzeit geplante Hotel wurde nicht gebaut. Die Fläche liegt seither überwiegend brach und wird teilweise als ungeordneter Bedarfsparkplatz für Besucher der Sport- und Freizeiteinrichtungen nördlich des Scharnebecker Wegs genutzt. Nördlich des Scharnebecker Wegs ist inzwischen das Castanea-Hotel entstanden, so dass der Bedarf für einen Hotelbau nicht mehr gegeben ist. Auf einem kleinen Teil des Sondergebiets im Nordwesten ist vor einigen Jahren eine Skater-Anlage entstanden.

Aufgrund der nach wie vor gegebenen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken soll nunmehr die ehemals für ein Hotel vorgesehene Fläche überwiegend als Wohngebiet überplant werden. Die etwa 11 neuen Baugrundstücke unterstützen den im Entwicklungskonzept angestrebten Einwohnerzuwachs von jährlich ca. 100 Einwohnern (1% Zunahme). Mit der Nutzung von Innerortsbereichen wird die Inanspruchnahme freier Landschaft verhindert, das Verkehrsaufkommen minimiert und die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur optimiert.

Des Weiteren soll durch die vorliegende Planung dem zu Spitzenzeiten (z.B. heiße Sommertage) bestehenden Parkraumangel im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen begegnet

werden und auf dem übrigen Teil des ehemals geplanten Sondergebiets ein geordneter Parkplatz für ca. 40 Kfz entstehen. Hierdurch wird das ungeordnete Parken auf der bisherigen Brachfläche vermieden.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung alternative Standorte für die Skater-Anlage geprüft und wird die Anlage auf einen anderen, aus Sicht des Immissionsschutzes geeigneten Standort in Adendorf verlagern.

Das Plangebiet umfasst auch den größten Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans, da hierfür inzwischen zum einen eine andere Erschließung geplant ist und zum anderen für ein Grundstück aufgrund konkreter Bauvorhaben eine andere Lage der Baugrenze erwünscht ist.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Größe und Flächennutzung

Die ca. 1,9 ha große Änderungsfläche liegt etwa 1,3 km nordöstlich des Zentrums (Rathaus) unmittelbar südlich der Sport- und Freizeitmeile am Scharnebecker Weg. Sie wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden vom Scharnebecker Weg,
- im Westen von dem Grundstück der Haupt- und Realschule,
- im Süden von der Wohnbebauung der Louise-Otto-Straße und deren Verlängerung in östlicher Richtung,
- im Südosten von den rückwärtigen Gartenflächen der Wohngrundstücke an der Kastanienallee,
- im Nordosten von der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Scharnebecker Weg Nr. 14 und 16.

Der größte Teil des Plangebiets wird als gelegentlich gemähter Behelfsparkplatz genutzt. Die Fläche ist im Süden und Westen vollständig sowie im Osten auf einer Länge von ca. 28 m von einem Lärmschutzwall unterschiedlicher Höhe umgeben. Im Süden erreicht der Wall eine Höhe von ca. 2,3 m (Schutz der nahe gelegenen Bebauung), an anderen Stellen dagegen nur eine Höhe von ca. 1,0 m. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich auf fast 0,2 ha die gemeindliche Skater-Anlage mit umgebendem Lärmschutzwall.

Im Nordosten des Plangebiets sind ein Wohnhaus mit Ziergarten und im Südosten Gartenflächen und Ruderalfluren enthalten. Diese Flächen sind bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig als Wohngebiet überplant, bisher wurde jedoch von den Baurechten noch kein Gebrauch gemacht. Hieran grenzen im Osten und Süden weitere Wohngrundstücke an.

Am Scharnebecker Weg befinden sich Einzelbäume (überwiegend jüngere Eichen). Nördlich des Plangebiets liegen auf der anderen Seite des verkehrsberuhigten Scharnebecker Weges das Freibad, die Eissporthalle sowie ein Kinder- und Familienfreizeitbereich. Westlich befindet sich die Haupt- und Realschule mit den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Park- und Sportflächen.

3.2 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 für den Landkreis Lüneburg weist Adendorf die Funktion eines Grundzentrums mit Schwerpunkt „Aufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zu. Nördlich des Plangebiets ist eine regio-

nal bedeutsame Sportanlage verzeichnet (Golfsport, Sportzentrum). Die Bebauungsplanänderung dient der Umsetzung dieser Ziele, denn es werden neue Baugrundstücke bereit gestellt und die Festsetzung eines Parkplatzes dient vorwiegend den vorhandenen Sportanlagen.

2001 wurde für Adendorf ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Handlungsrahmen erarbeitet, in den politischen Gremien diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf Grund der günstigen Lage Adendorfs im Raum (benachbartes Oberzentrum Lüneburg, A250 nach Hamburg) und der guten Infrastrukturausstattung (zahlreiche Sportstätten, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs) wird Adendorf auch in Zukunft als Wohnstandort begehrt sein. Der Einwohnerzuwachs soll jedoch auf ein für die Infrastrukturausstattung verträgliches Maß begrenzt werden. In 10 Jahren soll die Bevölkerungszunahme 10 % nicht überschreiten, das entspricht einem mittleren jährlichen Zuwachs von etwa 100 Einwohnern.

Im Flächennutzungsplan ist für den südlichen und westlichen Teil der Änderungsfläche Allgemeines Wohngebiet, im Norden Parkplatz und im Nordwesten Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zwischen Parkplatz, Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Der Bebauungsplan greift diese Darstellungen weitgehend auf, da Parkplatz und Wohngebiet, die durch einen Lärmschutzwall getrennt werden, Gegenstand der vorliegenden Planung sind. Allerdings wird gemäß Bebauungsplan auch die Gemeinbedarfsfläche (Skater-Anlage) mit Wohngebiet überplant. Hierbei handelt es sich aber nur um eine geringe Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass insgesamt betrachtet die Bebauungsplanänderung als gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen ist. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich zudem um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Hiernach sind Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dieses ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ im Wege der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst.

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Adendorf wurde am 18.12.2002 vom Rat beschlossen. Er kartiert die Freifläche als Ruderalflur trockener Standorte. Die Skater-Anlage ist als versiegelt gekennzeichnet. Die östlichen Flächen des Änderungsgebiets sind in der Biotopkartierung als Siedlungsflächen dargestellt.

In der Planungskarte schlägt der Landschaftsplan den Erhalt der Gehölze und der Brachfläche vor. Der Erhalt insbesondere der älteren Bäume wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Der Erhalt der Brache hingegen ist mit dem bauleitplanerischem Ziel der Entwicklung von Wohngebiet und Parkplatz nicht vereinbar. Ein Erhalt wäre auch nicht bei Umsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans möglich, da danach ein Sondergebiet Hotel auf der Ruderalfläche festgesetzt ist.

3.4 Bebauungsplan Nr. 24 "Auf dem Katzenberg" mit 1. Änderung

Der 1993 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 24 "Auf dem Katzenberg" erfasst eine Fläche von über 20 ha und reicht vom Scharnebecker Weg im Norden bis zur Dorfstraße im Süden. Auch die damals bereits vorhandene Bebauung an der Kastanienallee liegt innerhalb des Plangebietes.

Während in weiten Teilen des Bebauungsplanes eine mittlere Baudichte zugelassen wird, verblieben im Nordosten des Plangebietes in den zurückliegenden Gartenbereichen große Freiflächen. Hier waren keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Die innere Erschließung fehlte. Beides wurde im 1. Änderungsverfahren nachgeholt, d.h. rückwärtige Grundstücksteile wurden zur überbaubare Fläche. Zur Erschließung wurde eine Stichstraße am Ostrand des Bedarfsparkplatzes festgesetzt, die nach Osten und Süden verschwenkte. Für zwei weitere Grundstücke wurde die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt östlich des Schulgeländes ein Sondergebiet für ein Hotel mit einer GRZ von 0,4 fest. Zur Abgrenzung zwischen Hotel und Schule bzw. Wohngebiet war ein begrünter Lärmschutzwall vorgesehen. Der Lärmschutzwall ist in etwas modifizierter Form am Rande des Grundstücks auch realisiert worden.

Die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans hat sich bewährt und gilt unverändert fort.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans und der 1. Änderung ist aus dem Deckblatt der Begründung zu ersehen.

4.0 Wesentlicher Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Änderungsgebiet die Entwicklung eines Wohngebiets und eines Parkplatzes mit einer u-förmigen Erschließung an den Scharnebecker Weg vor. Das Plangebiet teilt sich in einen östlichen Teil, der bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans als Wohngebiet überplant wurde und einen westlichen Teil, der im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt war. Insgesamt werden im Westteil ca. 11 neue Baugrundstücke entstehen, wobei im mittleren Bereich auch verdichtete, zweigeschossige Bebauung (z.B. für die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses) ermöglicht werden soll. Im Ostteil bleibt es bei den insgesamt sechs neuen Baugrundstücken, die auch schon Gegenstand der 1. Änderung waren, aber bisher noch unbebaut sind. Darüber hinaus ist im äußeren Nordosten ein bereits bebautes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen, da hier aufgrund konkreter Baugesuche die Baugrenze geändert werden soll.

Im Nordosten des westlichen Teils ist auf einer Fläche von ca. 0,9 ha ein Parkplatz für ca. 40 Kfz vorgesehen, der den Nutzern der Sport- und Freizeitanlagen Adendorfs zur Verfügung steht. Der Parkplatz wird über die neue HAUPTERSCHLIEßUNG an den Scharnebecker Weg angebunden. Zwischen Parkplatz und neuer Wohnbebauung ist ein zu bepflanzender Lärmschutzwall zum Schutz der dahinter liegenden neuen Wohnbebauung geplant. Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept eine neue öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Änderungsgebiets vor.

4.2 Allgemeine Wohngebiete

Der größte Teil des Änderungsgebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den östlichen Teil der Änderungsfläche erfolgte diese Festsetzung auch bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen ebenfalls in enger Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung.

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

entsprechen nicht dem geplanten Gebietscharakter und werden deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden in den zurückliegenden Bereichen (WA2- bis WA4-Gebiete) nicht zugelassen, da sie erfahrungsgemäß relativ verkehrsintensiv und damit auch emissionsträchtig sind. Zudem ist die Erschließung der Gebiete über Wohnwege mit einem relativ geringen Querschnitt und ohne Wendeanlagen mit einem höheren Verkehrsaufkommen nicht vereinbar.

Wie in den östlich angrenzenden Flächen wird im WA1- und WA2-Gebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Der so ermittelte Wert darf die festgesetzte GRZ (hier 0,25 um 50% überschreiten (hier 0,375). Dieser Wert gibt die maximale Versiegelung der Grundstücke an.

Das WA3-Gebiet im Nordwesten des Plangebiets liegt zwischen Schule und Sporthallen als höheren Gebäuden. An dieser Stelle ist es daher unschädlich, auch höhere Gebäude zu ermöglichen. Daher werden hier zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m zugelassen. Dadurch können auch bei zweigeschossiger Bauweise keine zu hohen Gebäude entstehen. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,25 so hoch wie in den WA1- und WA2-Gebieten.

Im WA4-Gebiet zwischen Parkplatz und Haupterschließung wird eine höhere Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der besonders günstigen Erschließung ist hier auch eine verdichtete Bebauung möglich, während in den Randbereichen des Plangebiets eine bauliche Dichte wie in den angrenzenden Baugebieten vorgesehen ist. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 ergibt sich unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen eine maximale Versiegelung von 52,5 %. Festgesetzt ist darüber hinaus im WA3-Gebiet eine Geschossflächenzahl von 0,4. Bei zweigeschossiger Bebauung kann daher die GRZ von 0,25 nicht vollständig ausgenutzt werden. Damit wird zu einer geringeren Inanspruchnahme von Grund und Boden beigetragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen sowie Treppenträume und Umfassungswände auch in Nicht-Vollgeschossen mit einzubeziehen. Dadurch wird im Fall von ohnehin bereits zweigeschossiger Bauweise vermieden, dass zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht.

Während für das bereits bebaute Grundstück am Scharnebecker Weg (WA1-Gebiet) wie bisher Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, werden für die WA2- und WA3-Gebiete wegen der sparsamen Erschließung und der rückwärtigen Lage nur Einzelhäuser zugelassen. Die Haustypen Einzel- bzw. Doppelhaus definieren sich formal rechtlich durch Abstände zu den Grundstücksgrenzen und nicht - wie oftmals angenommen - durch die Anzahl von Wohnungen. Um sicherzustellen, dass in den WA1- bis WA3-Gebieten nur Einfamilienhäuser erstellt werden, wird für eine Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² vorgegeben.

Würde sich die Begrenzung der Wohneinheiten auf Wohngebäude beziehen (z.B. max. eine Wohneinheit je Wohngebäude), könnte auf einem ungeteilten Grundstück ein Einzelhaus entstehen, das aus mehreren eigenständigen aneinander gebauten Wohngebäuden besteht und vom Laien als Reihenhaus bezeichnet würde, baurechtlich aber als Einzelhaus einzustufen wäre, da es auf einem ungeteilten Grundstück liegt. Um diese Möglichkeit auszuschließen wurde die Beschränkung der Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche bezogen.

Um das sozial erwünschte Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu ermöglichen, kann ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn die Grundstücksfläche mindestens 600 m² beträgt. Die zweite Wohneinheit darf nur 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung haben und muss einen gemeinsamen Hauszugang besitzen. Damit soll die beschriebene Möglichkeit der Schaffung eines verkappten "Doppelhauses" ausgeschlossen werden. Um die gewollte Wohnform sicherzustellen ist die zweite Wohneinheit nur als Ausnahme zulässig. Die Gemeinde hat damit zusammen mit dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde noch die Möglichkeit der Einflussnahme bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigung.

Im WA4-Gebiet werden aufgrund der besonders günstigen Erschließung Einzel- und Doppelhäuser sowie eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Gleichzeitig wird die Firsthöhe auf 10,0 m über Erdgeschossfertigfußboden begrenzt, so dass auch bei zweigeschossiger Bauweise keine zu hohen Gebäude entstehen können. Des Weiteren wird festgesetzt, dass pro 280 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Hier könnten bei der festgesetzten GRZ von 0,35 demnach auch größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen, die z.B. für ein Mehrgenerationenwohnen geeignet sind. Die Gemeinde möchte unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung alternative Wohnformen für ältere Menschen fördern und hierfür an geeigneten Stellen die städtebaulichen Voraussetzungen schaffen. Die Festsetzungen ermöglichen aber andererseits auch an dieser Stelle das Entstehen einer Einfamilienhausbebauung wie für die WA2- und WA3-Gebiete angestrebt.

Im WA4-Gebiet ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei zweigeschossiger Bebauung kann daher die GRZ von 0,35 nicht vollständig ausgenutzt werden. Die Begründung für diese Festsetzung entspricht der bereits für das WA3-Gebiet genannten.

Die geplanten Baugrenzen sind großzügig bemessen, sie halten in der Regel 3,0 m Abstand zu benachbarten Flächen bzw. zur Grenze des Geltungsbereiches. Damit steht den künftigen Eigentümer bei der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ein großer Spielraum zur Verfügung. Nur am Scharnebecker Weg werden die größeren Abstände des Ursprungsplanes übernommen um einheitliche Straßenfluchten sicherzustellen. Im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Baugrenze für die zusammenhängend genutzten Flurstücke 72/13 und 72/107 derart geändert, dass auch diese künftig nur noch einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie hält. Zuvor war die Baugrenze aus Immissionsschutzgründen eng gefasst, weil im ursprünglichen Entwurf eine Parkplatzzufahrt gegenüber des Wohnhauses geplant war. Da inzwischen die Parkplatzausfahrt nur noch nach Westen geplant ist, soll nun auch hier derselbe geringe Abstand der Baugrenze von der Straße wie im übrigen Plangebiet gelten.

Mit der 2. Änderung werden für den Teil östlich der neuen Erschließungsstraße insgesamt unter der Annahme, dass auch im WA4-Gebiet Einfamilienhausbebauung entsteht, ca. 11 neue Baugrundstücke mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 650 m² ermöglicht. Für den Ostteil sind wie in der 1. Änderung auf der entsprechenden Fläche 6 neue Baugrundstücke geplant.

4.3 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplanes gilt unverändert weiter. Es werden für Einzel- und Doppelhäuser im wesentlichen Festsetzungen zur Höhenentwicklung (max. Sockelhöhe 0,5 m über der Erschließungsstraße, max. 0,5 m Kniestock) und zur Dachgestaltung (zwischen 25 und 48 ° geneigte Dächer, Dachgaubenlänge max. 2,5 m und insgesamt nur die Hälfte der Trauflänge) getroffen. Dies sichert das Einfügen der Neubebauung in die direkte

Nachbarschaft und wahrt das Ortsbild. Die örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Sie wird nur aus Gründen der Übersichtlichkeit mitgeführt.

4.4 Parkplatz

Auf einer Fläche von ca. 0,9 ha ist zwischen der geplanten Haupterschließung entlang des Scharnebecker Wegs ein Parkplatz für 40 Pkw geplant. Geparkt werden soll in zweireihiger Senkrechtaufstellung. Der Parkplatz wird voraussichtlich insbesondere zu Spitzenzeiten (z.B. an heißen Sommertagen, Aktionstage im Kindertobeland, besondere Veranstaltungen in der Eissporthalle) genutzt, wenn die vorhandenen Parkmöglichkeiten im Umfeld der Sport- und Spielanlagen nicht ausreichen. Der Behelfsparkplatz wird bisher bereits gut genutzt, durch die fehlende Gliederung der Fläche erfolgt das Parken aber ungeordnet mit Zufahrt vom Scharnebecker Weg aus. Durch das Angebot eines geregelten Parkplatzes wird die Parksituation am Scharnebecker Weg entspannt und durch das „wilde“ Parken bedingte Gefahrensituationen am Scharnebecker Weg vermieden. Der Parkplatz sollte zwar möglichst wasser- und luftdurchlässig befestigt werden, die Entwässerungsplanung des Parkplatzes ist aber sicherheitshalber auf Vollversiegelung ausgerichtet. Er erhält eine Ausfahrt zum westlichen Teil der Planstraße. Aus Immissionsschutzgründen wird auf eine Ausfahrt nach Westen verzichtet, da das hier gegenüber dem Parkplatz liegende Wohnhaus dann den Immissionen ausgesetzt wäre.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet wird überwiegend von Norden über den Scharnebecker Weg an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,5 m breite, u-förmige Erschließungsstraße, wodurch zwei neue Straßeneinmündungen in den Scharnebecker Weg entstehen werden. Die Fahrbahn soll innerhalb der Planstraße in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden, was einen Begegnungsverkehr in vermindelter Geschwindigkeit ermöglicht.

Vom östlichen Bogen des „U“ führt ein Stichweg von 4,75 m Breite (geplante Fahrbahnbreite 3,0 m bis 3,5 m) nach Osten, der nur in geringem Umfang ausgebaut werden soll. Anders als in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, soll von hier aus aber kein weiterer Abzweig der Straße in südliche Richtung erfolgen, da zwei der bisher über den Abzweig erschlossenen Grundstücke nunmehr durch die neue Planstraße erschlossen werden können. Anstelle des südlichen Abzweigs wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant, um ein Hinterliegergrundstück zu erschließen. Ein weiteres Grundstück im Süden des Änderungsbereichs wird über ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das zugehörige Flurstück 72/25 erschlossen. Dieses geänderte Erschließungskonzept hat im Vergleich zum Konzept der 1. Änderung den Vorteil, dass weniger Straßenverkehrsfläche erforderlich ist und die Zufahrten erst bei tatsächlicher Bebauung der Hinterliegergrundstücke angelegt werden müssen.

Der ruhende Verkehr im Wohngebiet ist generell auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Der Landkreis Lüneburg fordert daher bei Baugenehmigungen generell je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück. Im öffentlichen Verkehrsraum werden keine zusätzlichen Parkplätze festgesetzt. Für Besucherverkehr kann die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Parkfläche mitgenutzt werden.

4.6 Immissionsschutz

Mit der Parkplatznutzung sind bei maximaler Auslastung Immissionen zu erwarten, die ohne weitere Schutzmaßnahmen die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke einschränken würden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist daher der geplante Parkplatz dreiseitig mit einem Lärmschutzwall von mindestens 2,5 m Höhe zu umgeben. Damit der Wall auch optisch ansprechend gestaltet wird, ist eine Begrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Da im Ein- und Ausfahrbereich der Schutzwall fehlt, ist eine Grünfläche gegenüber der Parkplatzzufahrt festgesetzt, so dass die nächste Bebauung zur Zufahrt einen Mindestabstand hält. Hiermit können tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überall eingehalten werden. Außerdem können die Nachtwerte im Erdgeschoss eingehalten werden.

Laut Aussage eines Fachbüros ist im WA4-Gebiet hinsichtlich der Immissionsbelastungen nachts mit Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) um bis zu 4 dB(A) im Obergeschoss und Dachgeschoss zu rechnen, wenn der Parkplatz auch regelmäßig in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr genutzt würde. Die meisten Aktivitäten im Sport- und Freizeitzentrum finden derzeit nur innerhalb der Tagstunden bis zum frühen Abend statt (z.B. Schwimmbadnutzung, Kindertobeland), so dass kaum von einer relevanten Parkplatznutzung in der Nachtzeit auszugehen ist. Dennoch soll bereits auf der Ebene des Bebauungsplans vorsorglich sichergestellt werden, dass die Nachtwerte im Obergeschoss und Dachgeschoss eingehalten werden können, wenn sich eine vermehrte Nachtnutzung des Parkplatzes zukünftig ergibt (z.B. bei relevanter Ausweitung und Nutzung des Eisdisco-Angebots). Der Gutachter schlägt hierzu eine Erhöhung des Walls auf ca. 4 - 5 m oder passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, optimierte Grundrissgestaltung) vor. Da die Gemeinde keinen aus optischen Gründen abzulehnenden Wall von mindestens 4 m Höhe möchte, werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz textlich festgesetzt.

Der Teil des WA4-Gebiets bis zu ca. 25 m vom Parkplatz entfernt gehört bezogen auf das Ober- und Dachgeschoss zum Lärmpegelbereich I gemäß DIN 4109, für den Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind. Damit hier gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können, wird für Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Richtung Parkplatz die Anforderung eines resultierenden Schalldämmmaßes von 30 dB gestellt. Dieses sind aber bereits die heute aufgrund der Wärmeschutzverordnung üblichen Fenster, so dass der Schallschutz in der Regel bereits bei heute üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist. Zusätzlich wird empfohlen, im Ober- und Dachgeschoss Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich in Richtung Parkplatz be- und entlüftet werden, mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.

4.7 Oberflächenentwässerung

Die zu diesem Änderungsverfahren erstellte Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort möglich ist. Im Südosten des Plangebiets wäre es dazu allerdings erforderlich, den oberflächennah anstehenden Geschiebesand auszutauschen. Unter Berücksichtigung dieser Möglichkeit ist daher festgesetzt, das Niederschlagswasser der Baugrundstücke vollständig vor Ort zu versickern. Alternativ kann das Regenwasser auch gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Die Entwässerung des neuen Parkplatzes und der Planstraßen erfolgt über einen neu anzulegenden Versickerungsgraben nördlich des Parkplatzes. Die Festsetzung im Bebauungs-

plan erfolgt als „Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltung“. Die Fläche wird 1,5 m tief ausgemuldet und begrünt. Das Wasser der Straßen wird zunächst den straßenbegleitenden Mulden zugeführt. Hier wird das Wasser direkt versickert bzw. das nicht versickernde Wasser wird dem Graben zugeleitet. Der Graben ist auf die Aufnahme des Oberflächenwassers der Straßen und eines voll versiegelten Parkplatzes ausgelegt. Ein direkte Zuleiten des Oberflächenwassers zum vorhandenen Regenwasserkanal am Scharnebecker Weg ist nicht geplant, da der Kanal bereits jetzt an seiner Kapazitätsgrenze ist. Der Graben enthält allerdings einen Notüberlauf zur Entwässerung im Scharnebecker Weg. Ein rechnerischer Nachweis der Oberflächenentwässerung der Straßen liegt als Anlage der Begründung bei.

4.8 Ver- und Entsorgung

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist die Gemeinde Adendorf zuständig. Der Schmutzwasserkanal für die neuen Wohnbaugrundstücke wird in der Planstraße verlegt und zum vorhandenen Kanal im Scharnebecker Weg geführt.

Die Restmüll- und Wertstoffbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum. Am Abzweig der östlichen Stichstraße ist eine Müllbereitstellungsfläche für die neuen Baugrundstücke auf dem Flurstück 185/72 festgesetzt, da der Wohnweg nicht von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die künftigen Bewohner des über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücks auf dem Flurstück 72/25 müssen ihre Müllbehälter bis zur Kastanienallee bringen. Hier ist im Straßenraum genügend Platz für die Müllbereitstellung vorhanden. Eine separate Müllbereitstellungsfläche wird daher zeichnerisch nicht festgesetzt. Textlich ist festgesetzt, dass je Wohneinheit eine mindestens 2 m² große Müllbereitstellungsfläche angrenzend an eine von Müllfahrzeugen befahrbaren öffentliche Verkehrsfläche einzurichten ist. Die Bereitstellung der Abfallbehälter / Abfälle muss auf ebener Fläche in einer Weise erfolgen, dass die Müllfahrzeuge sie ohne Rückwärtsfahren aufnehmen können.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Entsprechende Leitungen liegen bereits im öffentlichen Straßenraum des Scharnebecker Weges.

4.9 Grünflächen/ Natur und Landschaft

Wie bereits in den Vorbemerkungen beschrieben, ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Grundfläche geringer als 2 ha ist. Ein Ausgleich wäre aber im vorliegenden Fall auch deshalb nicht erforderlich, weil mit der Planung ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird, der im Plangebiet ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 festsetzt, d.h. die geänderten Baurechte würden auch nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Insofern wird auch auf eine Gegenüberstellung von bisher und zukünftig zulässigen Nutzungen verzichtet.

Unabhängig hiervon sind aber die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu beachten, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu mindern sind. Hierzu werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser wird das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert.

- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Ortsbild durch den geplanten Lärmschutzwall ist dieser mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen. Außerdem trägt die örtliche Bauvorschrift zu einem harmonischen Ortsbild bei.
- Der Fahrbahnausbau soll lediglich in einer Breite von 4,75 m erfolgen.

Grundsätzlich dient die Überplanung einer Brachfläche im vorhandenen baulichen Zusammenhang dem Schutz von Natur und Landschaft, denn dadurch wird die alternative Inanspruchnahme von freier Landschaft für die Ausweisung neuer Baugebiete vermieden.

Im Nordwesten des Änderungsgebiets entsteht gegenüber der Parkplatzausfahrt eine immissionsbelastete „Restfläche“, die nicht sinnvoll bebaubar ist und sich daher als öffentliche Grünfläche anbietet. Zusammen mit dem Immissionsschutzwall ist die neue Bebauung somit durch eine begrünte Zone vom Scharnebecker Weg abgeschirmt. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist noch nicht bestimmt, gedacht ist derzeit an eine Fläche mit Aufenthaltsqualität. Daher sollen untergeordnete bauliche Anlagen ausdrücklich möglich sein, z.B. Sitzgelegenheiten.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) werden in Wohngebieten Spielplätze für Kinder im Alter zwischen sechs und zwölf Jahren gefordert. Innerhalb des Bebauungsplangebiets existiert an der Wendeanlage der Maria-Montessori-Straße ein größerer Spielplatz, der gefahrlos über den parallel am Schulgelände verlaufenden Fußweg zu erreichen ist und im Mittel von den neuen Baugrundstücken ca. 350 m entfernt ist. Insofern wird für das Änderungsgebiet auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes verzichtet.

Der Bebauungsplan sieht zwei Flächen vor, die dicht mit standortheimischen Sträuchern zu begrünen sind. Dabei handelt es sich zum einen um den Lärmschutzwall und zum anderen um eine Anpflanzfläche südlich der Grünfläche. Letztere soll einen Sichtschutz zum angrenzenden Baugrundstück gewährleisten. Auch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls dient der optischen Abgrenzung zwischen Parkplatz und angrenzenden Wohngrundstücken. Damit die Bepflanzungen diesen Zweck erfüllen, soll der Abstand der Gehölze zwischen und in den Reihen nur ca. 1,5 m betragen. An der öffentlichen Grünfläche ist damit eine zweireihige Bepflanzung auf der 3,0 m breiten Pflanzfläche möglich. Der Lärmschutzwall ist am Fuß 6,7 m breit. Bei einer Höhe von 2,5 m und einer Kronenbreite von 1,0 m bietet sich damit eine dreireihige Bepflanzung an den Seiten an, während die Krone unbepflanzt bleibt, um die Höhe nicht zusätzlich zu betonen. Geplant ist die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzenliste. Baumpflanzungen sind auf beiden Pflanzflächen nicht geplant, da Sträucher für die geplante Funktion des Sichtschutzes besser geeignet sind.

Pflanzenliste:

Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn, eingriffl.	Crataegus monogyna

5.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	1,928 ha	100%
Allgemeines Wohngebiet	1,300 ha	67%
- davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,028 ha	
Straßenverkehrsflächen	0,350 ha	18%
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung "Parkplatz"	0,089 ha	5%
Grünflächen gesamt	0,188 ha	10%
- davon Immissionsschutzfläche	0,072 ha	
- davon Grünfläche mit Anpflanzfläche	0,056 ha	
- davon Regenrückhaltung	0,045 ha	
- davon Straßenbegleitgrün	0,015 ha	

Durch die vorliegende Planung entstehen etwa 11 noch unbebaute Baugrundstücke im Bereich des ehemaligen Sondergebiets „Hotel“. Bei einer mittleren Belegung von 2,5 Einwohner je Wohneinheit ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von ca. 28 Personen. Östlich der Planstraße wurden bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans neue Baugrundstücke geschaffen. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegen günstig und können den Zuwachs ohne Probleme verkraften.

6.0 Realisierung des Bebauungsplanes

Das derzeitige Flurstück 62/4 ist im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde möchte die Erschließungsstraßen, den Parkplatz und die öffentlichen Grünflächen kurzfristig herstellen, um anschließend voll erschlossene Grundstücke veräußern zu können. Aufgrund der noch immer regen Nachfrage nach Baugrundstücken in Adendorf ist mit einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung zu rechnen. Für die Flächen östlich der neuen Planstraße ist eine mittel- bis langfristige Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten, da die Grundstücke privat veräußert werden. Einige Eigentümer werden auch Baugrundstücke noch längere Zeit z.B. für den Erbfall zurückhalten.

Der Rat der Gemeinde Adendorf hat die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 23.04.2008

gez. Pritzlaff

.....
Bürgermeister

.....
Siegel