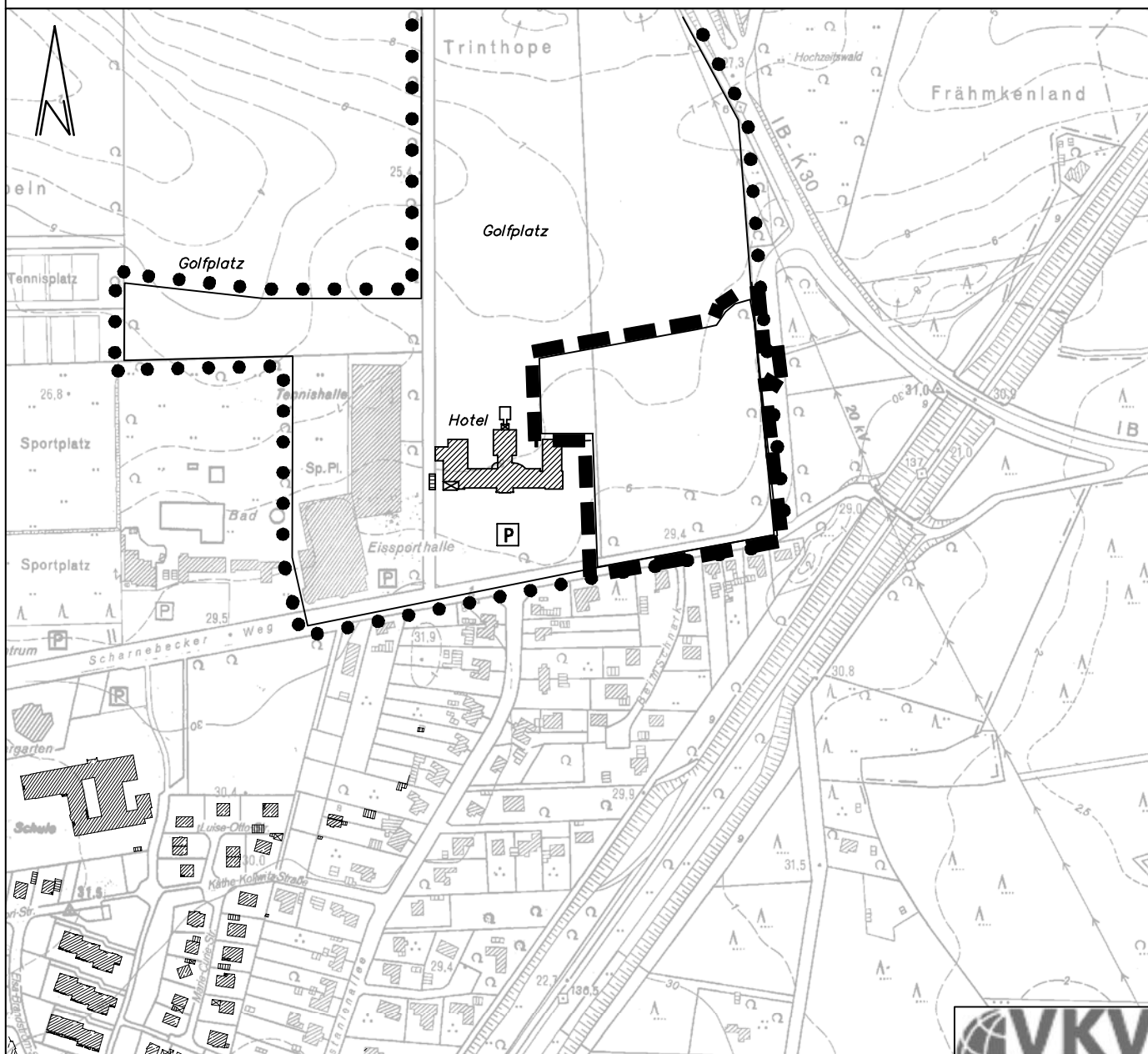


GEMEINDE ADENDORF LANDKREIS LÜNEBURG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "HOTEL- UND FREIZEIT-EINRICHTUNGEN" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan M 1:5000

● ● ● Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28
— — — Geltungsbereich der 1. Änderung

MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

NEUETORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/ 24306-0, FAX 37474
E-MAIL : STADTBAU @ MEYER-ARC.DE

Gemeinde Adendorf, Landkreis Lüneburg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Hotel- und Freizeiteinrichtungen“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Ziel der Planung	3
2.0	Rahmenbedingungen	4
2.1	Lage, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Planungsvorgaben	4
3.0	Wesentlicher Planinhalt	5
3.1	Sondergebiet „Erweiterung Hotel“	5
3.2	Sondergebiet „Boardinghäuser“	6
3.3	Allgemeines Wohngebiet	8
3.4	Örtliche Bauvorschrift	9
3.5	Grünordnung	10
3.5	Erschließung	11
3.6	Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung	12
3.7	Ver- und Entsorgung	12
3.8	Flächenbilanz	13
4.0	Auswirkungen der Planung	13
4.1	Verkehrliche Auswirkungen	13
4.2	Immissionsschutz	13
4.3	Ökonomische Effekte	14
5.0	Realisierung der Planung.....	15
6.0	Umweltbericht	15
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplan-Änderung	15
6.2	Fachliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	15
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
6.3.1	Bestandsaufnahme	16
6.3.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	18
6.3.3	Eingriffsbilanzierung	19
6.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
6.3.5	Geprüfte Alternativen	24
6.4	Technisches Verfahren, Lücken, fehlende Kenntnisse	24
6.5	Geplante Maßnahmen des Monitoring.....	25
6.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25

Anlage 1: Textliche Festsetzungen des Ursprungsplans

Anlage 2: Baugrunduntersuchung

Anlage 3: Hydraulischer Versickerungsnachweis

Anlage 4: Verkehrstechnische Stellungnahme

Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Hotel- und Freizeitanlagen“ aus dem Jahre 2001 wurden unter anderem die Voraussetzungen geschaffen, im Umfeld des vorhandenen Golfplatzes und der Adendorfer „Sportmeile“ am nordöstlichen Ortseingangsbereich Adendorfs ein Hotel mit ca. 110 Zimmern zu errichten. Dieses Hotel wurde inzwischen einschließlich eines vorgelagerten Parkplatzes gebaut. Der Bebauungsplan Nr. 28 setzt die Hotelzufahrt mit geschwungenem Verlauf nahe der Einmündung des Scharnebecker Wegs in die Kreisstraße 30 (Scharnebeck - Bardowick) fest, gebaut wurde allerdings eine Zufahrt mit geradem Verlauf. Nördlich der Zufahrt ist im Bebauungsplan Nr. 28 eine Fläche für Sport- und Spielanlagen zur Errichtung von dem Golfsport zugeordneten Gebäuden festgesetzt. Solche Vorhaben wurden jedoch nicht umgesetzt, so dass die Fläche bisher als Rasen fungiert. Zwischen Hotelzufahrt, Parkplatz und Scharnebecker Weg liegen zwei ungenutzte Flurstücke, die der Bebauungsplan bisher als Grünfläche „Park“ festgesetzt hat und die seit Jahren sich selbst überlassen sind.

Nach Inbetriebnahme des Hotels und dessen guter Auslastung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Unterbringungskapazitäten nicht ausreichend sind. Nachdem zudem die dem Golfsport zugeordneten Baulichkeiten an anderer Stelle des Golfplatzgeländes konzentriert wurden, wurde für die nun frei gewordene Fläche das Konzept entwickelt, beidseitig der Hotel-Zufahrt bzw. nordöstlich des vorhandenen Hotels sogenannte „Boardinghäuser“ und ein erweiterndes Hotelgebäude für maximal 50 Zimmer zu schaffen. Dadurch wird die Kapazität des Hotels für die bisherigen Besuchergruppen als auch für andere Personengruppen erweitert und auch der Bestand der Sportmeile mit Golfplatz mittel- bis langfristig gesichert. Insgesamt sind sechs Boardinghäuser geplant. Unter einem Boardinghaus (auch Boardinghouse oder Serviced Apartment) ist im engeren Sinne ein Beherbergungsbetrieb, vorwiegend in städtischer Umgebung, zu verstehen, in dem die Unterbringung für längere Zeit erfolgt. Der Service reicht von sehr geringem Angebot bis hin zu einem hotelmäßigen Raumservice. In den Apartments dieser Boarding-Häuser sollen allerdings Wohnungen jeder Art möglich sein, d.h. sowohl vom Hotel bewirtschaftete Ferienwohnungen als auch ständiges Wohnen in Eigentumswohnungen. Durch die Erweiterung des Spabereichs des Hotels wird zudem die Nutzung von Flächen für Ärzte und Therapeuten angestrebt. Der Arbeitsmarkt und die lokale Wirtschaft können von diesem Vorhaben langfristig profitieren.

Nach wie vor ist Adendorf aufgrund der günstigen Infrastrukturausstattung und der Nähe zu Lüneburg als Wohnort beliebt. Baugrundstücke für die Schaffung von Wohneigentum werden stark nachgefragt. Daher wird die ehemalige Grünfläche „Park“ gemäß Ursprungsbebauungsplan nunmehr als Wohngebiet überplant. Das künftige Wohngebiet ist durch die Lage am Scharnebecker Weg gut erschlossen, grenzt an vorhandene Bebauung an und wird derzeit nicht genutzt. Eine sinnvolle land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bietet sich aufgrund der Lage nicht an. Nach Umsetzung des Boardinghaus-Konzepts wäre die im bisherigen Bebauungsplan als Park festgesetzte Grünfläche dreiseitig von Bebauung umgeben. Aufgrund der Lage am Scharnebecker Weg und des offenkundig fehlenden Nutzungs- bzw. Gestaltungsinteresses bietet sich eine Bebauung dieser Fläche mit Wohngebäuden an. Der Eigentümer befürwortet inzwischen eine solche Nutzungsänderung. Die Infrastruktur Adendorfs ist mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, zahlreichen Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen auf die Bevölkerungszunahme durch dieses Baugebiet ausgerichtet. Hierzu trägt auch die günstige Anbindung nach Lüneburg bei.

Mit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke wird der in Adendorf unvermindert anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken begegnet. Außerdem wird der im Entwicklungskonzept angestrebte Einwohnerzuwachs von jährlich ca. 100 Einwohnern (1%

Zunahme) unterstützt. Zwischen den Sportanlagen Adendorfs, dem Golfplatz und der vorhandenen Bebauung südlich des Scharnebecker Wegs soll in sowohl verkehrsgünstiger als auch exklusiver Lage weitere Wohnnutzung ermöglicht werden. In Verbindung mit den umgebenen Nutzungen entsteht ein geschlossen beplantes Gebiet im Nordosten Adendorfs, das zum Golfplatz hin den nordöstlichen Ortsrand bilden wird. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung nach Osten ist schon allein wegen der Nähe zur K 10 und zur Bahntrasse nicht möglich, somit findet die Bebauung hier einen dauerhaften Abschluss.

Auf den für typische Einzelhausbebauung vorgesehenen neuen Bauplätzen am Scharnebecker Weg werden verschiedene Haustypen zugelassen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Es wird eine gute Ausnutzung von Grund und Boden angestrebt, weshalb die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen überwiegend auf externen Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft umgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung sowie eine örtliche Bauvorschrift sichern die Einfügung in das Ortsbild.

Aufgrund der nunmehr erwünschten Nutzungen soll der Bebauungsplan Nr. 28 dahingehend geändert werden, dass anstelle von Grünflächen bzw. baulichen Anlagen für den Golfsport und anstelle eines Parks zwei Sondergebiete - eines für die Hotelerweiterung und eines für die geplanten Boardinghäuser - und ein allgemeines Wohngebiet für von den angrenzenden Nutzungen unabhängiges ortsübliches Wohnen geplant werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wurde am 21.02.2006 gefasst.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Lage, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 28 umfasst die östlichen Teile des Golfplatzes und der Adendorfer Sportanlagen bis zum Scharnebecker Weg im Süden und Osten. Zum Änderungsbereich gehört hiervon die östlich des Hotelkomplexes gelegene Fläche bis zum Scharnebecker Weg, der im Süden bis zur Fahrbahnmitte innerhalb des Änderungsgebiets liegt. Die nördliche Grenze des Änderungsgebiets ergibt sich aufgrund vorhandener Flurstücksgrenzen und der Lage der Zufahrt mit angrenzendem Verkehrsflächenbegleitgrün im Ursprungsbebauungsplan. Auch im Westen und Osten orientiert sich die Abgrenzung überwiegend an vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Südlich des Scharnebecker Wegs liegt das Wohngebiet „Auf dem Katzenberge“.

Das Änderungsgebiet wird unterschiedlich genutzt: Der Nord- und Westteil gehört zum Gesamtkomplex aus Sporthotel und Golfplatz. Im Nordteil befindet sich die Zufahrt zum Hotel, die beidseitig von Rasenflächen gerahmt ist. Dieser Teil der Änderungsfläche steht im Eigentum der Golf Resort Adendorf KG. Der südliche Bereich der Änderungsfläche liegt seit vielen Jahren brach. Hier wachsen daher inzwischen Pioniergehölze und Staudenfluren. Die Fläche wird von einer zentral gelegenen Nadelbaumreihe geteilt. Sie befindet sich im Eigentum einer Privatperson.

2.2 Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm weist keine verbindlichen zeichnerischen Darstellungen für die Änderungsflächen aus. In den Beikarten ist nördlich der Bebauung Adendorfs ein Gebiet gekennzeichnet, das zur Ausweisung als Vorsorgegebiet für die Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. Das Regionale Raumordnungspro-

gramm hat im Rahmen der Konkretisierung allerdings diese Darstellung nur für das Gebiet östlich der Bahnlinie übernommen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2003) des Landkreises Lüneburg ist für das Änderungsgebiet eine regional bedeutsame Sportanlage verzeichnet (Golfsport, Sportzentrum). Die als Wohn- und Sondergebiet überplante Fläche wird für den Bau weiterer Sportanlagen nicht benötigt und auch derzeit nicht dafür genutzt. Da die Ziele des RROP nicht parzellenscharf sind und es sich vom Umfang der Abweichung her um einen flächenmäßig untergeordneten Anteil handelt, können die Ziele der Raumordnung trotz der Planung eines Wohn- und Sondergebiets noch als beachtet angesehen werden. Das geplante Sondergebiet steht zudem in Bezug zu den Sportanlagen, da das Hotel und die geplanten Boardinghäuser insbesondere durch Personen mit Interesse am (Golf-) Sport genutzt werden dürften, so dass die Planung teilweise auch dem Ziel der Sicherung der Sportanlagen dient.

Adendorf stellt sich als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Entwicklung und Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten“ dar. Auf Grund der günstigen Lage Adendorfs im Raum (benachbartes Oberzentrum Lüneburg, A 250 nach Hamburg) und der guten Infrastrukturausstattung (zahlreiche Sportstätten, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs) wird Adendorf auch in Zukunft als Wohnstandort begehrt sein. Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets und die Erweiterung des Hotels wird der zugewiesenen Schwerpunktaufgabe gerecht. Die vorliegende Planung dient insgesamt betrachtet der Umsetzung der Ziele der Regionalplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Änderungsgebiets als Fläche für Sport- und Spielanlagen und den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten Planungsabsichten der Gemeinde wird das Änderungsgebiet in die 12. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde bereits gefasst. Ziel ist die künftige Darstellung von Wohnbauflächen und von Sondergebieten entsprechend der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

2001 wurde für Adendorf ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Handlungsrahmen erarbeitet, in den politischen Gremien diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Einwohnerzuwachs soll auf ein für die Infrastrukturausstattung verträgliches Maß begrenzt werden. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurden verfügbare Bauflächen gemäß Entwicklungskonzept als Wohnbauflächen dargestellt. Das Änderungsgebiet ist im Entwicklungskonzept als zu den Sportanlagen gehörig dargestellt worden. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Nutzungsoption des südlichen Teils als Wohnbaufläche nicht absehbar. Die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten ist relativ gering, so dass sich der Einwohnerzuwachs im Rahmen des Entwicklungskonzeptes bewegt.

Die planerischen Vorgaben des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans werden im Umweltbericht, Kapitel 6.2 benannt. Hier wird auch darauf eingegangen, wie diese Vorgaben berücksichtigt werden.

3.0 Wesentlicher Planinhalt

3.1 Sondergebiet „Erweiterung Hotel“

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Erweiterung des Hotels ergibt sich aus der wesentlichen Unterscheidung zu den anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Eine Festsetzung nach § 10 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“, scheidet aus, weil sich das Vorhaben aufgrund der aktiven Freizeitgestaltung, der Vielzahl von Angeboten und ihres gewerblichen Cha-

racters von den in § 10 BauNVO geregelten Wochenend- und Ferienhaus- sowie Campingplatzgebieten unterscheidet. Da der § 11 BauNVO keine allgemeingültige Definition der innerhalb dieser Gebiete zulässigen Nutzungen bereithält, sind diese durch entsprechende textliche Festsetzungen formuliert. Hier wird in den textlichen Festsetzungen 1.5 und 1.5.1 bestimmt, dass das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Freizeit-, Versorgungs- und Beherbergungseinrichtungen dient und die im Ursprungsplan für das Sondergebiet 1 (Hotel) für zulässig erklärten Nutzungen auch für die Hotelerweiterung möglich sind. Zusätzlich werden auch Anlagen für medizinische Zwecke ermöglicht, um das Nutzungsspektrum in Ergänzung der zulässigen Einrichtungen für Gesundheit und Fitness sinnvoll zu ergänzen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind in der Anlage zur Begründung aufgeführt. Es handelt sich um eine vergleichsweise breite Bandbreite unterschiedlicher Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gewerbe zur mietweisen Überlassung von Unterkünften des vorübergehenden Aufenthalts an einen wechselnden Personenkreis, zugeordnete Dienstleistungsbetriebe, Tagungsräume, Anlagen für Sport und Fitness etc.). Da die Hotelerweiterung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Hotel steht, ist es erforderlich, die für das vorhandene Hotel zulässigen Nutzungen auch im Bereich der Erweiterung zu ermöglichen. Dadurch werden für den vorhandenen Betrieb flexible räumliche Lösungen und Nutzungskonzepte in Anpassung an Bedarf und Nachfrage möglich.

Im Sondergebiet sind maximal 15,0 m hohe bauliche Anlagen bezogen auf die Fahrbahnmitte des Scharnebecker Weges zulässig. Dieses entspricht der Höhenfestsetzung des Ursprungsplans für das Hotel-Hauptgebäude, so dass der Erweiterungsbau das Hauptgebäude nicht überragt und sich in die Umgebung einfügt.

Die höchstzulässige Grundfläche des Gebäudes beträgt 750 m². Geplant ist ein Gebäude von maximal 600 m² Gebäudefläche und eine Terrasse von maximal 150 m². Auch im Ursprungsplan wurde keine Grundflächenzahl festgesetzt, sondern die zulässige Grundfläche bestimmt. Zusätzlich ist festgesetzt, dass darüber hinaus höchstens eine Fläche von 400 m² durch Anlagen gemäß § 19 (4) in Anspruch genommen werden darf. Hierdurch ist der maximale Versiegelungsgrad im Sondergebiet abschließend bestimmt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 Baugesetzbuch wird die Höchstzahl der entstehenden Hotelzimmer im geplanten Erweiterungsgebäude entsprechend der Planung auf maximal 50 Zimmer festgelegt. Diese maximale Zahl der Hotelzimmer kann noch als raum- und umweltverträglich angesehen werden.

Die Baugrenzen lehnen sich eng an die Lage des Gebäudes gemäß vorliegender Planung an. Die Lage nah am vorhandenen Gebäude ist aus organisatorischen Gründen sinnvoll. Zudem soll der nördliche Bereich des Sondergebiets als Übergangsbereich zwischen Hotelerweiterung und Golfplatz bebauungsfrei bleiben.

3.2 Sondergebiet „Boardinghäuser“

Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet 4 „Boardinghäuser“ werden in den textlichen Festsetzungen 1.6 und 1.6.1 Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungsarten definiert. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem vorübergehenden oder dauerhaften Wohnen und der Unterbringungen von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzungen lassen sowohl Beherbergungsgewerbe als auch Gewerbe zur mietweisen Überlassung von Unterkünften des vorübergehenden Aufenthalts an einen wechselnden Personenkreis bis hin zu Dauerwohnen (beispielsweise in Eigentumswohnungen) zu. Unter dem Beherbergungsgewerbe ist das Überlassen von Unterkunftsräumen ohne eigene Versorgungsmöglichkeit in Verbindung mit gastronomischem Dienstleistungsgewerbe

zu verstehen. Unter den Einrichtungen, die vorübergehend an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden, sind Unterkünfte zu verstehen, in denen eine Selbstversorgung möglich ist. Dieses gilt für Ferienwohnungen, aber auch für Wohnungen für einen befristeten, längeren Aufenthalt. Letzteres wird vor allem von Berufstätigen unterschiedlicher Gruppen nachgefragt, z.B. von Schauspielern mit einem saisonal befristetem Gastengagement. In Lüneburg fehlen bisher solche Unterkunftsmöglichkeiten. Daneben sind auch Angebote für Freizeitaktivitäten, Anlagen für medizinische Zwecke, Gesundheitsförderung, Sport und Rehabilitation, Gebäude und Räume für freie Berufe und Läden für Sportbedarf bis höchstens 100 m² Verkaufsfläche zugelassen. Zusätzlich werden dem Gebiet zugeordnete Garagen und Stellplätze sowie Anlagen zur Energieversorgung und dem Gebiet dienende Verwaltungseinrichtungen für zulässig erklärt. Derzeit ist nicht absehbar, in welchem Umfang welche der zulässigen Nutzungen später ausgeübt werden. Die genaue Planung der Wohnungen bzw. Räumlichkeiten wird sich an der Nachfrage vor der Umsetzung der Planung orientieren. Auch werden Wohnungen und Räume so konzipiert, dass unterschiedliche Nutzungsoptionen bestehen bleiben.

Aus dem anliegenden „Häuschen-Plan“ ergibt sich die geplante Lage und Größe der insgesamt sechs Boardinghäuser. Es ist erkennbar, dass die geplanten sechs Häuser sich entlang der Hotelzufahrt gegenüber stehen. Die Fassade der Häuser soll durch Vorsprünge und Giebel abwechslungsreich gestaltet werden, so dass sie trotz relativ großer Baumasse nicht zu massiv wirken. Zwischen Hotel-Zufahrt und Gebäude sind Stellplätze vorgesehen. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung dienen der Umsetzung des vorliegenden Entwurfs.

Die Baufenster nördlich und südlich der Hotel-Zufahrt liegen relativ eng um die geplanten Boardinghäuser. Für die südliche Bauzeile ist zwischen Baugrenze und Fußweg ein Abstand von 6,5 m gewährleistet. Dadurch ist auch ein ausreichender Abstand zum neuen Wohngebiet im Süden sicher gestellt. In östlicher Richtung beträgt der Abstand zwischen den Kronenrändern der besonders geschützten Eichen-Wallhecke und der Baugrenze 13,0 m, so dass Beeinträchtigungen der Bäume durch die Bebauung ausgeschlossen sind. Für jedes geplante Boardinghaus ist ein separates Baufenster vorgesehen, wodurch die Umsetzung des Konzeptes von maximal jeweils drei Boardinghäusern beiderseits der Zufahrt gewährleistet wird. Die Abstand zwischen den einzelnen Baufenstern einer Bauzeile ist dadurch bestimmt worden, dass bezogen auf den derzeit geplanten Hausstandort innerhalb der Baugrenzen noch ein Spielraum von jeweils ca. 3 m zu beiden Seiten eingeplant ist. Kleine Verschiebungen des jeweiligen Gebäudestandortes sind möglich ohne das Grundkonzept des Vorhabenträgers aufzugeben.

Die Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine relativ dichte Bebauung, die an dieser Stelle aufgrund des Nutzungszwecks und im Sinne des flächensparenden Bauens erwünscht ist. Festgesetzt sind darüber hinaus eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine maximal zweigeschossige Bebauung. Um zu verhindern, dass bei zwei Vollgeschossen zu hohe Gebäude entstehen, wird die Firsthöhe auf 10,0 m über der Fahrbahnmitte der erschließenden Straße begrenzt. Die Höhe von 10,0 m ist aufgrund des angrenzenden hohen Hotelbaus an dieser Stelle trotz der Ortsrandlage noch vertretbar. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Wohnflächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einzubeziehen, so dass bei der Erstellung dieser Räume die Ausnutzung der beiden unteren Geschosse sinken muss, mithin eine geringere GRZ erreicht wird. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 und einer Grundflächenzahl von 0,3 kann bei zweigeschossiger Bebauung die GRZ ohnehin nicht vollständig ausgenutzt werden. Damit wird zu einer geringeren Inanspruchnahme von Grund und Boden beigetragen. Die geplanten Boardinghäuser sind auf die Festsetzungen abgestimmt.

Weiterhin sind Einzelhäuser auf Baugrundstücken von mindestens 1200 m² festgesetzt. Durch die Mindestgrundstücksgröße ist geregelt, dass die Bebauung nicht zu dicht wird,

was der Lage am Ortsrand Adendorfs in der Nähe von typischer Einfamilienhausbebauung gerecht wird. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass das Investorenkonzept zur Unterbringung mehrerer Wohnungen in kompakt errichteten Gebäuden realisiert werden kann.

Das Betreiberkonzept sieht einen Stellplatz pro Wohnung zwischen Gebäude und Zufahrtstraße vor. Diese Anzahl wäre nur für Ferienwohnungen ausreichend. Für dauervermietete Wohnungen und für die Nutzung von Wohnungen z.B. für medizinische Zwecke oder für freie Berufe ist dieses jedoch nicht ausreichend. Da der Hotel-Parkplatz nur gering ausgelastet ist und auch bereits bei der Konzeption dieses Parkplatzes ein erweiterter Bedarf z.B. für Nutzer der Sportanlagen einbezogen wurde, stehen hier noch ausreichend weitere Stellplätze für Besucher des Gebiets zur Verfügung.

3.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur in den benachbarten Plangebietten. Sie berücksichtigen ebenfalls den Charakter als Siedlungsabschluss.

Gemäß der Zielsetzung des Planes wird die künftige Bebauung überwiegend dem Wohnen dienen, weshalb die neuen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise in WA-Gebieten zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind erfahrungsgemäß relativ verkehrsintensiv und damit auch emissionsträchtig und entsprechen nicht dem geplanten Gebietscharakter.

Wegen der angestrebten lockeren Bebauung sollen nur Einfamilienhäuser entstehen. Es sind deshalb nur Einzelhäuser zulässig. Der Haustyp Einzelhaus definiert sich formal rechtlich durch Abstände zu den Grundstücksgrenzen und nicht - wie oftmals angenommen - durch die Anzahl von Wohnungen. Um sicherzustellen, dass auf diesen Grundstücken nur Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit entstehen, also keine Mehrfamilienhäuser, wird für eine Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² vorgegeben. Um das sozial erwünschte Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu ermöglichen, kann ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese nur maximal 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung hat. 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.

Die Gesamtgröße eines Baugrundstücks darf 600 m² nicht unterschreiten. Diese Festsetzung dient der Einordnung der neuen Bebauung in die Umgebung. Bei der Ermittlung der Fläche eines Baugrundstücks wird nur die Fläche des allgemeinen Wohngebietes, also ohne die Grün- und Schutzfläche für den Kronentraufbereich der Alleebäume, angerechnet. Für diesen Plan ist die so ermittelte Fläche auch Grundlage für die Ermittlung von GRZ und GFZ. Die GRZ ist mit 0,3 so festgesetzt, dass eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Der Bebauungsentwurf sieht insgesamt 13 Baugrundstücke vor. Die Durchschnittsgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 740 m².

Das allgemeine Wohngebiet ist in zwei Teilflächen unterteilt, nämlich ein nördliches WA1-Gebiet und ein südliches WA2-Gebiet. Die beiden Gebiete unterscheiden sich in der zulässigen Geschossigkeit, der Geschossflächenzahl und der maximalen Firsthöhe:

In der nördlichen Bauzeile des allgemeinen Wohngebietes (WA1) ist wie im Sondergebiet „Boardinghäuser“ eine Geschossflächenzahl von 0,5, eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m über der Fahrbahnmitte der erschließenden Straße festgesetzt. Die generelle Begründung für diese Festsetzung ist identisch mit der

für das Sondergebiet aufgeführten. Aufgrund der Lage angrenzend an das Sondergebiet und das Hotel fügen sich hier höhere Gebäude mit zweigeschossiger Nutzbarkeit in das künftige Ortsbild ein.

Dagegen sind im übrigen Wohngebiet (WA2) nur eingeschossige Wohnhäuser bei einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt, damit die Gebäude in der Höhenentwicklung in Ortsrandlage beschränkt sind und sich gestalterisch an die Bauweise des Wohngebiets südlich des Scharnebecker Wegs anpassen, in dem ebenfalls nur eingeschossige Wohngebäude stehen.

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 generell um 50 % überschreiten d.h. der maximale Versiegelungsgrad beträgt im vorliegenden Fall 45 % der Grundstücksfläche. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Kronentraufbereich der geschützten Eichenallee zulässig. Letzteres ergibt sich allerdings bereits daraus, dass der Bereich des Kronenüberhangs der Bäume als Grünfläche mit der überlagernden Schutzgebietsflächensignatur festgesetzt ist und somit nicht zum Baugrundstück gehört, wenn auch die veräußerten Grundstücke diese Grünfläche einbeziehen. Um den Schutz der Bäume sicherzustellen, ist das Freihalten des Kronentraufbereichs von Gebäuden nochmals textlich festgesetzt.

Die Baugrenzen sind großzügig bemessen, um die Bebaubarkeit nur so weit erforderlich einzuschränken. Zur Planstraße sowie zur Bepflanzung im Norden ist nur der Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Zum verkehrsreicheren Scharnebecker Weg wird ein Abstand von 5,0 m festgesetzt, um den Verkehrsraum optisch möglichst wenig durch Gebäude einzuengen. Im Osten besteht zwischen Baugrenze und Grünfläche (Schutzfläche für Eichenallee) ein Abstand von 5,0 m, so dass durch den Bau und die Nutzung der Hauptgebäude keine Beeinträchtigungen der Alleebäume zu befürchten sind. Zur westlichen Plangebietsgrenze hält dagegen die Baugrenze einen großen Abstand von 12,0 m ein. Diese Festsetzung ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, da ein größerer Abstand zwischen Wohngebäude und dem auch nachts frequentierten Parkplatz zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beiträgt (siehe auch Kapitel „Immissionsschutz“).

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. § 97 und 98 NBauO soll für die neue Bebauung ein Zusammenhang erkennbar werden und am Ortsrand die Einbettung in das Landschaftsbild sicher gestellt werden. Die örtliche Bauvorschrift setzt jedoch nur einen groben Rahmen für die Gestaltung. Sie lässt Bauherren und Planern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden nur wenige Anforderungen an die Dachlandschaft und die Höhenentwicklung gestellt. Außenwände können beliebig gestaltet werden. Werbeanlagen werden in dem überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet nur eingeschränkt zugelassen. Im Einzelnen werden folgende Vorschriften erlassen:

- Ein wesentlicher Faktor für das Einfügen einer neuen Bebauung ist die Ausgestaltung der Dachlandschaft. In Anlehnung an die ortsüblichen Dachformen sind deshalb die Wohnhäuser mit einer Mindestdachneigung von 15 ° herzustellen, so dass sie für den Betrachter auch als Flächen in Erscheinung treten. Als Farben für die Dächer sind nur Rot bis Rotbraun oder dunkelgrau bis schwarz zulässig. Rote Farbtöne sind charakteristisch für Dächer in der Region. Um dem Bauherrn eine größere Vielfalt anbieten zu können, werden auch dunkelgraue bis schwarze Dachpfannen zugelassen. Störende

Dachfarben (blau, violett, grün) sind nicht zulässig. Die vorgegebenen Farben beziehen sich auf Herstellerangaben. Die Vorgabe von RAL-Werten ist nicht sinnvoll, da die Farben von Dachziegeln nicht mit RAL-Werten übereinstimmen und zudem die Farben auf Grund des Herstellungsprozesses variieren können.

- Unnatürlich, dominant und damit besonders auffällig sind hochglänzende Oberflächen, wie sie z. B. bei Dachziegeln vermehrt auf dem Markt angeboten werden. Diese Materialien werden im Interesse eines ruhigen und den historischen Bezug berücksichtigenden Ortsbildes ausgeschlossen. Ihre Reflektionen beeinträchtigen zum Teil auch das Landschaftsbild. Aus bauökologischen Gründen (nachhaltige Energiegewinnung) gilt diese Vorschrift nicht für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Glasanbauten und Wintergärten.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude beeinflusst das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsrandes entscheidend. Um auszuschließen, dass Gebäudesockel weit aus dem Erdreich herausragen, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens begrenzt. Der Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der erschließenden Straße liegen. Gemessen wird dieser Wert in der Mitte des Grundstückes an der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite.
- Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten. Um so mehr können sie das Straßenbild stören. Deshalb werden Werbeanlagen nur bis zur Größe von 1,0 m² zugelassen. Um die Fernwirkung zu begrenzen sind sie nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Die in der Dunkelheit sehr auffällige und stark beeinträchtigende selbstleuchtende Laufschrift ist unzulässig.

3.5 Grünordnung

Im Plangebiet sind verschiedene Festsetzungen zu Grünflächen und/ oder Bepflanzungen getroffen worden:

Entlang der Zufahrt zum Hotel sind insgesamt 16 zu pflanzende standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, festgesetzt. Die Standorte orientieren sich an den geplanten Stellplätzen und Gebäudezufahrten derart, dass diese Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Die Hotelzufahrt wird bereits von einer Kastanien-Reihe begleitet, da auch im Ursprungsplan bereits die Baumreihe festgesetzt war. Bei der Umsetzung des Boardinghaus-Konzeptes ist zu prüfen, ob vorhandene Bäume umgesetzt werden müssen.

Südlich des Rad- und Fußwegs befindet sich im Bebauungsplan zur Begrünung und zur Abgrenzung gegenüber dem Wohngebiet eine Grünfläche, auf der die vorhandenen Gehölze (Ligusterhecke), die im Zuge der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans gepflanzt wurden, zu erhalten sind. Inzwischen abgängige Gehölze sollten ersetzt werden. Im Ursprungsplan war hier eine Anpflanzfläche festgesetzt.

Die für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wichtige Eichenallee am Scharnebecker Weg wird erhalten und vor negativen Einflüssen geschützt. Die Einmündung der Hotelzufahrt in den Scharnebecker Weg ist bereits so wie festgesetzt vorhanden, so dass hierfür keine weitere Baumfällungen erforderlich werden. Die Baumstandorte der Wallhecke befinden sich außerhalb des Änderungsgebiets. Zur Sicherung des Schutzes der Baumkronen ist der überwiegende Teil des Kronentraufbereichs als Grünfläche festgesetzt und als Schutzobjekt „geschützte Wallhecke gemäß § 33 NNatG“ gekennzeichnet.

Der nordöstliche Teil des Änderungsgebiets wird als Grünfläche Golfanlage und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche gehörte im Ursprungsplan zur ehemals an dieser Stelle festgesetzten Hotel-Zufahrt und wird daher mit den Nutzungen, wie sie sich nördlich im Ursprungsplan

anschließen, überplant. Die auf der „T-Fläche“ vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans.

Im Wohngebiet ist nur eine sehr kleine Grünfläche südlich der Wendeanlage zur Eingrünung der beiden öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Eine „Grünfläche Spielplatz“ fehlt im Änderungsgebiet wegen der geringen Größe des Wohngebiets. Ein Spielplatz wird als nicht erforderlich erachtet, da in - je nach Standort im Wohngebiet - ca. 500 bis 700 m fußläufiger Entfernung der Spielplatz des Baugebiets „Am Katzenberg“ erreichbar ist. Zwar liegt dieser Spielplatz jenseits des Scharnebecker Wegs, doch ist dieser stark verkehrsberuhigt und daher vergleichsweise ungefährlich zu queren. Die Grundstücke sind zudem so groß bemessen, dass in der Regel in den Privatgärten genügend Raum für das Spiel von Kleinkindern vorhanden ist.

Weitere Ziele der grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. Hier erfolgt auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

3.5 Erschließung

Im Ursprungsplan war bereits die Hotel-Zufahrt vom Scharnebecker Weg aus festgesetzt. Hier war jedoch geplant, die Zufahrt s-förmig vom Hotel aus auf den Scharnebecker Weg zu führen. Diese Form war unter anderem wegen der ursprünglichen Planung von weiteren Baulichkeiten nördlich der Zuwegung vorgesehen, die aber nicht realisiert wurden. Vor Ort wurde daher eine Straße mit gerader Führung parallel zum festgesetzten Rad- und Fußweg gebaut, die deutlich kürzer als ehemals festgesetzt ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird nunmehr die vorhandene Zufahrt als Privatstraße festgesetzt. Die Straßenbreite beträgt ca. 6,5 m.

Das Wohngebiet wird über eine Straße erschlossen, die gegenüber der Straße „Beim Schnark“ in den Scharnebecker Weg einmündet. Diese parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Straße teilt sich nach ca. 50 m in zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Stichwege. An dieser Stelle ist die Straße zu einer Wendeanlage aufgeweitet. Die Stichwege erhalten nur die erforderliche Mindestbreite von 5,0 m. Bis zur Wendeanlage ist allerdings eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 8,5 m erforderlich, da nur so die Entwässerung der Straße durch begleitende Mulden gewährleistet werden kann. Der eigentliche Fahrbahnausbau soll jedoch in möglichst geringer Breite erfolgen. Im Bereich der Wendeanlage sind zwei Stellplätze für Besucher geplant. Das südwestliche und das südöstliche Grundstück ist direkt vom Scharnebecker Weg aus erschlossen. Für das südöstliche Grundstück soll die Zufahrt jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht im Kurvenbereich des Scharnebecker Weges erfolgen. Daher ist im Bebauungsplan der Kurvenbereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet und westlich hieran angrenzend eine Zufahrt festgesetzt.

Die Bewohner des Wohngebiets sollen ihre Fahrzeuge jeweils auf dem privaten Baugrundstück abstellen. Der Landkreis Lüneburg fordert daher bei Baugenehmigungen grundsätzlich je Wohneinheit zwei Stellplätze. Die als unüberdachte Stellplätze, Carports oder Garagen nachzuweisenden Stellplätze können wie an anderer Stelle bereits erläutert auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß textlicher Festsetzung Flächenbefestigungen von Gehwegen, Auffahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese im Ursprungsplan getroffene Festsetzung gilt auch für das Änderungsgebiet.

Der in wassergebundener Bauweise festgesetzte Rad- und Fußweg entspricht exakt den Abgrenzungen im Ursprungsplan und wurde auch so wie festgesetzt umgesetzt.

Der Scharnebecker Weg ist wie im Ursprungsplan bis zur Fahrbahnmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

3.6 Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung

Planungsziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Die Bodenverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung zu, wie mittels eines hydraulischen Nachweises festgestellt wurde. Daher wird eine Regenrückhalteanlage im Plangebiet entbehrlich. Die Straßenverkehrsflächen werden im Straßenseitenraum entwässert. Das in den straßenbegleitenden Mulden gesammelte Wasser wird dort direkt über die gewachsene Bodenzone versickert. Die Erschließungsstraße im Sondergebiet ist bereits vorhanden und genehmigt. Im Zuge der Genehmigung wurde auch der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum erbracht. Die Breite der Planstraße im Wohngebiet beträgt bis zur Wendeanlage insgesamt 8,5 m, da westseitig eine 2,0 m breite, fahrbahnbegleitende Sickermulde vorgesehen wird.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird im Falle des Sondergebiets „Boardinghäuser“ und des Wohngebiets auf den Grundstücken versickert. Die Versickerungsberechnung hat für die Boardinghäuser ergeben, dass pro Gebäude 40 m² Sickerfläche erforderlich werden, die problemlos auf den Freiflächen des jeweiligen Grundstücks integriert werden kann. Dazu sollte das Gelände so angelegt werden, dass das Regenwasser oberflächlich von den Häusern weggeleitet wird und in der entsprechend modellierten Grünanlage versickern kann.

Für das Sondergebiet „Erweiterung Hotel“ gilt die Festsetzung des Ursprungsplans, wonach das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser offenen Mulden bzw. Gräben oder einem Regenrückhalteteich zuzuführen ist. Die bestehenden Kapazitäten auf dem angrenzenden Golfplatz sind hierfür ausreichend. Somit kann der Erweiterungsbau an das vorhandene Entwässerungssystem für das Hotel angeschlossen werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist die Gemeinde Adendorf zuständig. Der Schmutzwasserkanal liegt bisher nur in der Scharnebecker Straße bis zur Kurve. Es ist geplant, einen neuen Anschluss für das Wohngebiet etwa in Höhe der neuen Planstraße und für das Sondergebiet „Boardinghäuser“ im Bereich des öffentlichen Rad- und Fußwegs vorzusehen. Deshalb wird entlang des Weges bis auf Höhe des Abknicks nach Osten ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 30/19 und 30/17 („Boardinghaus-Grundstücke“) festgesetzt. Von hier aus erfolgt der Anschluss über die einzelnen Grundstücke. Das vorhandene Hotel ist bereits an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Auch die Hotelerweiterung kann vermutlich hieran angeschlossen werden.

Die Restmüll- und Wertstoffbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt im Verkehrsraum. Bei den Planstraßen handelt es sich um Privatstraßen. Damit diese Straßen durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden, werden die Eigentümer mit einer entsprechenden Erklärung den Landkreis Lüneburg von der Haftung für Straßenschäden durch den Entsorgungsverkehr freistellen. Die Behälter müssen so an der Straße platziert werden, dass sie durch ein Entsorgungsfahrzeug mit Greifer aufgenommen werden können. Für die nicht direkt durch Müllentsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Grundstücke an den Stichstraßen sind im Bereich der Wendeanlage zwei Müllbereitstellungsflächen festgesetzt. Dabei ist für jedes nicht direkt anfahrbare Grundstück eine Fläche von 1,65 m² zugrunde gelegt worden, wobei die Tiefe der Bereitstellungsflächen 1,50 m nicht unterschreiten wird. Die Bereitstellungsflächen werden im tiefbautechnischen Straßenausbauplan mit Bemaßung dargestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Entsprechende Leitungen liegen bereits im öffentlichen Straßenraum der umgebenden Straßen.

Die Gemeinde ist im Plangebiet für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden ist hierbei sicherzustellen. Die Abstände der Hydranthen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der konkreten Straßenplanung wird die örtliche Feuerwehr eingeschaltet.

Zur Sicherstellung der in die Wohngebiets-Privatstraße zu verlegenden Versorgungsleitungen wird diese Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger versehen.

3.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsgebietes	2,68 ha	100,0%
Sondergebiet 3 "Erweiterung Hotel"	0,25 ha	9,3%
Sondergebiet 4 "Boardinghäuser"	0,94 ha	35,1%
Allgemeines Wohngebiet	0,95 ha	35,4%
Verkehrsfläche	0,41 ha	15,3%
- davon Scharnebecker Weg	0,13 ha	
- davon Hotelzufahrt	0,11 ha	
- davon Wohnwege mit öff. Stellplätzen	0,10 ha	
- davon Rad- und Fußweg	0,07 ha	
Grünflächen	0,13 ha	4,9%
- davon Grünflächen südliche Flurstücke	0,04 ha	
- davon Grünflächen zur Golfresort KG	0,09 ha	

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Anbindung der Boardinghäuser und der Hotelerweiterung außerhalb des Ortes in der Nähe zur Einmündung der Kreisstraße 30 erfolgt ein Großteil der Zufahrten auch über diese Straße und belastet somit den Scharnebecker Weg nicht. Das neue Wohngebiet wird dagegen vom Scharnebecker Weg aus erschlossen. Um die Auswirkungen der neuen Bebauung auf den Verkehr als Grundlage für möglicherweise erforderliche Immissionschutzmaßnahmen abzuschätzen, wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Dipl.-Ing. Ulfert Hinz beauftragt. Diese Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Das Gutachten kommt im Ergebnis zu dem Schluss, dass in der ungünstigsten Nachtstunde auf dem Hotel-Parkplatz und dessen Zufahrt ca. 20 Pkw-Bewegungen zu erwarten sind. Darüber hinaus wird prognostiziert, dass die Verkehrsbelastungen auf dem Scharnebecker Weg um ca. 100 bis 150 Kfz/ Tag ansteigen werden. Die umliegenden Straßen können gemäß Gutachten das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Auch die Zahl der Stellplätze auf dem Hotelparkplatz ist noch ausreichend. Die Stellplatzanlage wurde so angelegt, dass auch über den Bedarf des Hotels hinaus Stellplätze für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Da diese aber nicht wie ursprünglich angenommen genutzt werden, können die Stellplätze für die Erweiterung des Hotels auf der Haupt-Stellplatzanlage des Hotels nachgewiesen werden.

4.2 Immissionsschutz

Die sich aus dem Verkehr der Parkplatzzufahrt, des Parkplatzes selbst und des Scharnebecker Wegs ergebenden Schallbelastungen werden gemäß der Richtlinie für den Lärm-schutz an Straßen (RLS-90) und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) in

einem schalltechnischen Gutachten ermittelt, das als Anlage dieser Bebauungsplanänderung beigefügt ist. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Im Vorfeld zur Erstellung des Gutachtens wurde durch das Fachbüro bereits ermittelt, dass bezüglich der Lärmbelastung durch die Betriebszufahrt (Parkplatz) mit deutlichen Überschreitungen der maßgeblichen Nachtwerte im Wohngebiet zu rechnen ist, wenn die neuen Wohngebäude lediglich den Mindestabstand von 3,0 m zum Parkplatz einhalten würden. In diesem Fall wäre eine Lärmschutzwand erforderlich, um das Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtruhezeit zu gewährleisten. Alternativ wurde vorgeschlagen, zwischen Wohngebäuden und Plangebietsgrenze einen Abstand von 12 m einzuhalten. Das Gutachten konnte nachweisen, dass durch diesen Abstand die maßgeblichen Nachtwerte von 45 dB(A) eingehalten werden. Die Grundstücke sind auch mit der Einschränkung der Bebaubarkeit in der westlichen Grundstückshälfte noch gut bebaubar, da sich gemäß Flächenzuschnitt und Erschließung ohnehin eine Nutzung der westlichen Grundstückshälfte als Garten anbietet. Die Gemeinde hat sich daher für die beschriebene Lage der Baugrenze und nicht für die Festsetzung einer Lärmschutzwand zur optimalen Bebaubarkeit der Grundstücke entschieden.

Tagsüber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für Wohngebiete im größten Teil des Plangebiets eingehalten. Lediglich im Süden bzw. Osten des Plangebiets angrenzend an den Scharnebecker Weg werden diese Werte um bis zu 3 dB(A) überschritten. Wenn die Werte im gesamten Plangebiet eingehalten werden sollen, so wäre entlang der Süd- und Ostgrenze des Wohngebiets eine Lärmschutzwand von 1,8 m Schirmkantenhöhe erforderlich. Da die Überschreitung um 3 dB(A) gemäß Erläuterung im Gutachten als nicht wesentlich einzustufen ist und durch günstige Lage der genutzten Freiflächen (Nutzung von Abschirmeffekten durch Garage und Wohngebäude) weitere Lärminderungen erreicht werden können, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand. Die dadurch erreichbare höhere Wohnqualität für den Freiflächenbereich stünde hier nicht im Verhältnis zum zusätzlichen Aufwand für die Errichtung der Wand.

Die Verkehrsbelastung am Scharnebecker Weg führt dazu, dass im Gutachten zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) für Wohngebiete passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden. Hierzu beinhaltet das Gutachten eine Karte mit Darstellung der Lärmpegelbereiche. Im Lärmpegelbereich II, der ungefähr die Bebauung in der ersten Bauzeile entlang des Scharnebecker Wegs bis zur Baugrenze umfasst, werden Fenster mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB erforderlich. 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 ist im Lärmpegelbereich II der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen in Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich. Der Lärmpegelbereich III liegt ungefähr zwischen Baugrenze und Straße. Hier werden höhere Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile gestellt. Praktisch ist diese Zone kaum bedeutsam, da nur auf geringer Fläche diese Zone noch innerhalb der Baugrenze liegt. Die beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden textlich festgesetzt.

Außerdem ist textlich festgesetzt, dass dem Sondergebiet „Boardinghäuser“ hinsichtlich des Schallschutzes die Schutzansprüche eines Mischgebietes gewährt werden. Diese Einschätzung liegt im geplanten gleichrangigen Nebeneinander von Wohnnutzung und Anlagen v.a. für Sport, Gesundheit und Freizeit begründet. Das Schallgutachten hat diese Prämisse im Gutachten berücksichtigt.

4.3 Ökonomische Effekte

Der Fremdenverkehr hat für Adendorf durch die Sportanlagen, den Golfplatz mit Apartmentanlage und durch das Hotel als Wirtschaftszweig und Erwerbsgrundlage an Bedeu-

tung gewonnen. Durch die Erweiterung des Hotels und die Nutzung der Boardinghäuser mit ihren Übernachtungs-, Sport- und Unterhaltungsangeboten wird die Attraktivität Adendorfs weiterhin gesteigert. Mit der Erweiterung werden zusätzliche Unterbringungskapazitäten z.B. für größere Tagungsgesellschaften geschaffen. Mit der vorliegenden Planung und der damit möglicherweise verbundenen Betriebsansiedlung z.B. durch Fitnessstudios und vergleichbare Dienstleister wird das Ziel verfolgt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, vorhandene zu sichern, Kaufkraft und Arbeitskräfte zu binden und dadurch die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde weiterhin zu verbessern. Darüber hinaus werden sogenannte Sekundäreffekte durch die Hotel- und Golfanlage für die heimische Wirtschaft, insbesondere für den Einzelhandel, das Handwerk, die Bauwirtschaft und für die Dienstleister erwartet.

5.0 Realisierung der Planung

Da für den Bau der Hotelerweiterung und der Boardinghäuser konkrete Ausführungspläne vorliegen und die Erschließung bereits vorhanden ist, kann mit der Umsetzung dieses Teils der Planung zügig begonnen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass zunächst nur ein Teil der geplanten Bebauung umgesetzt wird, um die konkrete Nachfrage nach Wohnungen bzw. die Auslastung der Ferienwohnungen abzuwarten.

Die Nähe zu Kindergarten, Grundschule und Sportstätten sowie die günstige Anbindung an die B 209 über die K 30 lässt erwarten, dass die Grundstücke des Wohngebiets nachgefragt und kurzfristig bebaut werden.

6.0 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Hotel- und Freizeitanlagen“ werden Flächen zwischen Sport-Hotel bzw. zugehörigen Parkplatz und Scharnebecker Weg als Sondergebiet für Hotelerweiterung (nordwestlich im Änderungsgebiet), Sondergebiet Boardinghäuser (Nordteil) und allgemeines Wohngebiet (Südteil) festgesetzt. Es sollen ein Hotel-Erweiterungsbau mit maximal 50 Zimmern und sechs Boardinghäuser mit jeweils vier Wohnungen entstehen. Ziel ist die bessere Auslastung des Hotels und die Erweiterung des Leistungsspektrums des vorhandenen Betriebs, z.B. durch die Vermietung von Ferienwohnungen und Unterbringung von Einrichtungen für vorwiegend sportliche und gesundheitliche Zwecke. Ziel der Wohngebietsausweisung ist die Schaffung weiterer Bauplätze für Einfamilienhausbebauung in günstiger Lage von Adendorf.

6.2 Fachliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Landschaftsrahmenplan trifft für die Änderungsfläche keine konkrete planerische Aussage. Textlich werden im Landschaftsrahmenplan bezüglich weiterer Siedlungsentwicklung folgende allgemeine Anforderungen mit Bedeutung für die Planung gestellt:

- Vorrangige Entwicklung im Innenbereich vor Inanspruchnahme freier Landschaft,
- Freihalten von besonders schutzwürdigen Biotopstrukturen vor der Überplanung,
- Sensibler Umgang mit gewachsenen Ortsrändern, bei unvermeidlicher baulicher Einbindung Erhalt der Randstrukturen in einem Grünzug.

Das Änderungsgebiet, für das eine Neubebauung vorgesehen ist, grenzt südlich und westlich an Bebauung. Nördlich grenzt der Golfplatz als mehr oder weniger zum Innenbereich gehörige Nutzung an und östlich liegt der viel befahrene Scharnebecker Weg, weshalb

diese Fläche bereits dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Der vorrangigen Entwicklung im Innenbereich wird dadurch genüge getan.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Adendorf wurde am 18.12.2002 vom Rat beschlossen. Der Südteil des Änderungsgebiets gehört zu einem größeren Gebiet, für das die Förderung von Kleinstrukturen und Gehölzen vorgeschlagen wird. Der den Südteil durchteilende Gehölzstreifen wird als zu erhalten dargestellt, dasselbe gilt für straßenbegleitende Einzelbäume am Scharnebecker Weg. Die Baumreihe, die an den Scharnebecker Weg östlich des Änderungsgebiets angrenzt, ist gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz als besonders geschützte Wallhecke gekennzeichnet. Für den Nordteil des Änderungsgebiets werden keine planerischen Aussagen getroffen. Durch die Überplanung als Baugebiet sind die Ziele des Landschaftsplans für die Wohnbaufläche nicht umsetzbar. Der Erhalt des zentralen Gehölzstreifens wird nicht angestrebt, da es sich um eine Fichtenreihe handelt, die nicht schützenswert ist. Zum Schutz der Eichen-Wallhecke, deren Kronen in das Änderungsgebiet hinein ragen, ist der Kronentraufbereich als Grünfläche festgesetzt und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet.

Für Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind die einschlägigen Gesetze und Normen zum Immissionsschutz beachtlich, hier die TALärm und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihre Wechselbeziehungen

Im Änderungsgebiet und in den Randbereichen kommen verschiedene Gehölze vor: Östlich des Änderungsgebiets befindet sich eine Baum-Wallhecke aus alten Stiel-Eichen. Die Bäume mit Stammdurchmessern von teilweise über 0,5 m stehen auf einem noch gut erkennbaren Wall. Solche Wallhecken sind gemäß § 33 N NatG geschützt. Solche Baumreihen sind zwar von geringerer Bedeutung als Strauch-Baum-Hecken, aber insgesamt als Lebensraum für Vögel und Kleintiere sehr bedeutsam (Wertstufe 4 nach Städtetag-Modell). Am Straßenrand des Scharnebecker Wegs stehen einige Einzelbäume, überwiegend Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,2 - 0,3 m, denen aufgrund des Alters und der Lage für den Naturhaushalt eine geringere Bedeutung zukommt (Wertstufe 2). Dasselbe gilt für die Bäume der Kastanien-Allee entlang der Hotel-Zufahrt, die erst nach dem Bau des Hotels gepflanzt wurde. Südlich des das Änderungsgebiet teilenden Rad- und Fußwegs wurde ebenfalls bei Realisierung des Gesamtvorhabens eine Ligusterhecke gepflanzt, die als Zierhecke ebenfalls der Wertstufe 2 zuzuordnen ist. Die südlich des Rad- und Fußwegs gelegene Fläche wird durch ein standortfremdes Feldgehölz in eine Ost- und eine Westhälfte geteilt. Das Gehölz, das ebenfalls mit der Wertstufe 2 bewertet wird, besteht überwiegend aus Fichten und Kiefern mit Stammdurchmessern bis 0,2 m, aber auch aus einzelnen Eichen und Birken.

Der südlich des Rad- und Fußwegs gelegene Teil des Änderungsgebiets wird von einer in unterschiedlichem Maße durch Birken verbuschten halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte eingenommen. Die östliche Hälfte der Fläche ist nur wenig durch junge Birken und einzelnen Kiefern verbuscht, während der größte Teil der östlichen Hälfte von Birken und Kiefern bedeckt ist, wobei dazwischen immer noch zahlreiche Gräser und Stauden stehen. Daher wird diese Fläche auch noch dem Haupttyp der Gras- und Staudenflur zugeordnet und nicht dem Pionierwald. Die Vegetation hat sich aus einer vor ca. acht Jahren still gelegten Ackerfläche entwickelt. Vorkommende Arten auf der Brache sind z.B. Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tana-*

cetum vulgare) und Quecke (*Elymus repens*). Die trockenheitsliebenden Arten Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Sand-Vergissmeinnicht (*Myosotis stricta*) und Rotes Straußgras (*Festuca rubra*), die stellenweise in wenig verbuschten Bereichen vorkommen, vermitteln bereits zu den Magerrasen. Die Gras- und Staudenflur wird nach Städtetag-Modell mit der Wertstufe 3 bewertet. Aufgrund des botanischen Arten- und Strukturreichtums ergibt sich auch eine mittlere Bedeutung für die Tierwelt. Durch die geringe Flächengröße und die Lage innerhalb intensiv genutzter Flächen ist die Brache allerdings für störungsempfindliche Tierarten wie z.B. einige Brutvögel und Säugetiere nicht nutzbar.

Beiderseits der Hotel-Zufahrt befindet sich artenreicher Scherrasen. Zwar wird der Rasen offenbar häufig gemäht, jedoch wird vermutlich nur wenig Dünger eingesetzt. Daher kommen hier neben typischen eingesäten „Rasen-Gräsern“ wie dem Ausdauernden Lolch (*Lolium perenne*) auch kleinwüchsige Krautige vor wie z.B. Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Kleiner Klee (*Trifolium dubium*). Im nordöstlichen Teil des Änderungsgebiets geht der Rasen in mesophiles Grünland über, indem seltener gemäht wird, so dass auch höherwüchsige Arten vorkommen. Hier werden die Maßnahmen des Ursprungsplans für die Schaffung naturnaher Waldrandbiotope umgesetzt. Es kommen z.B. zusätzlich zu den genannten Arten auch Saat-Wicke (*Vicia sativa*), Viersamige Wicke (*Vicia tetrasperma*) und Rot-Klee (*Trifolium pratensis*) vor. Gemäß Städtetag-Modell werden Scherrasen mit der Wertstufe 1 bewertet. Durch das Änderungsgebiet führen die Hotel-Zufahrt und der Rad- und Fußweg (Wertstufe 0).

Abiotische Schutzgüter

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Adendorf handelt es sich bei den Bodentypen im Änderungsgebiet um Braunerden aus Geschiebedecksanden, die auch den größten Teil der Gemeinde Adendorf einnehmen. Diese Böden zeichnen sich durch mittlere Standorteigenschaften aus. Die Sickerfähigkeit der Böden ist gut. Durch die Erdbewegungen im Zuge des Golfplatzbaus und der Errichtung des Hotels nebst Zufahrt und Fußweg, aber auch durch die zuvor erfolgte landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden bereits beeinträchtigt. Auf der Brache konnte sich der Boden in den letzten Jahren jedoch ungestört entwickeln. Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 2,5 m. Das Kleinklima ist bereits durch die westlich und südlich angrenzende Bebauung beeinträchtigt. Allerdings tragen die Gehölze innerhalb der Änderungsfläche zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete bei, wobei dieser Effekt durch die überwiegenden Westwinde und die Lage der Freifläche unterhalb der Siedlungsfläche relativ gering ausgeprägt ist.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch den vorhandenen Golfplatz und das Hotel geprägt. Das Hotel ist vom Scharnebecker Weg aus kommend aufgrund der dichten Eichenreihe nur begrenzt einsehbar. Von der Südseite der Änderungsfläche her betrachtet prägt das Hotel mit Parkplatz dagegen das Landschaftsbild. Die vorhandene, von Bäumen gesäumte Hotel-Zufahrt mit angrenzenden Rasenflächen stellt sich als zum Gesamtkomplex „Hotel - Golfplatz“ gehöriger Teil des Siedlungsrandes dar. Die Wohnbaufläche wirkt als verbuschendes Brachland in dieser Umgebung eher als störend und nicht als positiv zu wertende naturnahe Vegetationsfläche, da sie dem Siedlungsraum zuzuordnen ist. Sie wird als derzeit noch von jedermann nutzbares „Bauerwartungsland“ wahrgenommen, wofür auch die Nutzung als Bewegungsfläche für Hunde spricht. Positiv wirken die Einzelbäume und die alleearartige Eichenreihe am Scharnebecker Weg, die den Ortseingangsbereich markieren und prägen. Insgesamt ist das Landschaftsbild an dieser Stelle von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Für die ruhige Erholungsnutzung der Landschaft ist der durch das Änderungsgebiet verlaufende Fußweg bedeutsam. Der Weg führt von den nordöstlichen Siedlungsgebieten Adendorfs aus letztlich bis in das Adendorfer Moor oder in den Forst "Busschewald" als Naherholungsgebiete. Auch der Golfplatz ist für Erholungssuchende hierüber zugänglich. Die Brachfläche wird derzeit in kleinem Rahmen als Bewegungsfläche für Hunde genutzt. Adendorf verfügt jedoch an anderer Stelle auch über einen offiziellen Platz für diese Nutzung. Der Nordteil des Änderungsgebiets gehört zum regional für die Erholung sehr bedeutsamen Gesamtkomplex „Golfplatz - Hotel - Sportanlagen“.

Immissionen sind im Änderungsgebiet und der Umgebung durch den Straßenverkehr auf dem Scharnebecker Weg und auf dem Hotel-Parkplatz gegeben. Im beiliegenden Schallgutachten wird hierauf näher eingegangen. Entlang des Scharnebecker Wegs sind tagsüber Lärm- und Schadstoffemissionen durch einen Kfz-Verkehr von ca. maximal 3.000 Kfz pro Tag zu verzeichnen. Auf der Hotel-Zufahrt und dem Parkplatz ist mit Emissionen durch ca. 260 Fahrzeuge pro Tag zu rechnen.

Wechselbeziehungen

Die Bestandsaufnahme zeigt folgende Wechselbeziehungen: Der Nord- und Westteil des Änderungsgebiets ist bereits durch das bestehende Hotel nebst Parkplatz und Zufahrt überformt, so dass auch die Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten und Böden gering ist. Das Vorkommen von Böden ohne besondere Standorteigenschaften und der hohe Grundwasserflurabstand bedingen das Fehlen seltener Tier- und Pflanzenarten. Das Landschaftsbild ist durch die Bebauung und Gestaltung auf der einen Seite und die ausbleibende menschliche Nutzung auf der anderen Seite geprägt und führt zu einer nur mittleren bis geringen Bedeutung der Fläche selbst. Die Biotoptypen prägen das Landschaftsbild, wobei ältere Bäume und die verbuschende Brache positiv wirken. Der Fußweg ist sehr wichtig für das Erreichen attraktiver Ziele. Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr der Kreisstraße und der Hotel-Zufahrt führen zu Minderung des Wohlbefindens der Menschen, aber auch zu Beeinträchtigungen von Boden, Tier- und Pflanzenwelt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der vorhandene Hotelbau nebst Zufahrt ist als bedeutendes Sachgut zu bewerten. Die an die Änderungsfläche angrenzende Wallhecke zählt zu den Kulturgütern. Aufgrund des Alters der Bäume und des gut erkennbaren Walls kommt ihr eine hohe Bedeutung zu.

6.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die schutzgutbezogen wie folgt zusammengefasst werden können:

Durch die Bebauung wird insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha in den Sondergebieten und ca. 1,1 ha im Wohngebiet in andere Nutzungen überführt. Während die Inanspruchnahme von Rasenflächen für Grünanlage nicht als Eingriff für Arten und Lebensgemeinschaften zu werten ist, ist die Umwandlung von Rasen in versiegelte Fläche sowie von Brachland in Garten und bebaute Fläche als Eingriff zu betrachten. Hierdurch geht Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen allgemeiner Verbreitung verloren bzw. wird in eine Nutzung überführt, die ein geringeres Artenpotenzial erwarten lässt. Typische Ruderalarten werden künftig hier nicht mehr siedeln können.

In den Baugebieten führt eine mögliche Versiegelung auf ca. 5.300 m² (Sondergebiete) bzw. ca. 5.000 m² (Wohngebiet) auf bisheriger Rasenfläche bzw. Brachfläche zum vollständigen Verlust der Funktionsfähigkeit des Bodens. Dabei ist der Verlust im Bereich der Ruderalfläche gravierender, da sich hier der Boden in den vergangenen Jahren natürlich entwickeln konnte. Veränderung des Bodenkörpers durch Verdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auch auf den zukünftig unversiegelten Flächen zu erwarten.

Für das Schutzgut Grundwasser ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, da die Planung die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort vorsieht.

Aus Sicht des Schutzgutes Klima/ Luft kommt es im Änderungsgebiet zu einer Veränderung des Kleinklimas durch Aufheizung der bodennahen Luftschichten, erhöhte Verdunstung und Abnahme der relativen Luftfeuchte durch Baukörper. Des weiteren wird die Luftqualität durch die Verkehrszunahme abnehmen.

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich durch die Ausdehnung der Siedlung künftig verändert darstellen. Da allerdings auch zum jetzigen Zeitpunkt das Landschaftsbild durch die Lage und die vorhandenen Nutzungen (Hotelzufahrt) stark geprägt ist, ist diese Beeinträchtigung an dieser Stelle nur von vergleichsweise geringer Erheblichkeit.

Die Möglichkeiten der Erholungsnutzung wird durch die Planung nicht verändert, da der vorhandene Rad- und Fußweg erhalten bleibt. Nach Realisierung der Planung wird der Verkehr auf dem Scharnebecker Weg um ca. 150 bis 250 Kfz/Tag ansteigen und auf der Hotel-Zufahrt um ca. 140 Kfz/Tag zunehmen. Dadurch wird die Immissionsbelastung im Änderungsgebiet und in den angrenzenden Baugebieten zunehmen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Änderungen, da die vorhandenen baulichen Anlagen erhalten bleiben und durch entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen Beeinträchtigungen der geschützten Wallhecke verhindert werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand im nördlichen Teil des Änderungsgebiets nicht ändern. Die Rasenflächen würden weiterhin gemäht werden. Die Artenzusammensetzung bliebe erhalten. Die Brache (geplantes Wohngebiet) würde zunehmend verbuschen. Die vorhandenen Gräser und Stauden offener Standorte würden zugunsten von waldtypischen Arten sukzessive verschwinden. Die Fläche würde sich über einen Pionierwald mit Birken letztlich zu einem Laubmischwald aus Eichen, Kiefern und Buchen entwickeln. Da es sich um eine ehemals landwirtschaftliche Fläche handelt, wäre aber auch eine erneute Aufnahme einer (hobby-)landwirtschaftlichen Nutzung nicht auszuschließen, wenn keine Bebauung möglich wäre. Denkbar wäre z.B. die Verpachtung durch den Eigentümer zur Nutzung als Weide für Schafe oder für ein Pony. Die Fläche würde sich dann als Grünland darstellen. Eine Wiederaufnahme als Ackerfläche ist aufgrund der geringen Größe kaum möglich.

6.3.3 Eingriffsbilanzierung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden rechnerisch in den nachfolgenden Tabellen nach dem „Städtetag-Modell“ bilanziert. Dabei wird für den Bestand die jeweils zulässige Nutzung gemäß Ursprungsbebauungsplan angenommen, der nicht unbedingt mit dem derzeitigen Zustand übereinstimmt. Dieses Vorgehen ist erforderlich, da die zulässigen Nutzungen bereits bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans zugrunde gelegt wurden und der in dem Bebauungsplan ermittelte Ausgleich hierauf ausgerichtet ist. Daher wird die Brachfläche nicht als Ruderalflur der Wertstufe 3, sondern als Park wie im Ursprungsplan festgesetzt mit der Wertstufe 2 eingebracht. Die Fläche wurde zwar nicht, wie in der Begründung beschrieben, zu einer Grünanlage umgestaltet; dieses wäre aber ohne

erneute Eingriffsermittlung zulässig gewesen. Aus den Tabellen ergibt sich, dass die Planung der Sondergebiete zu einem rechnerischen Defizit von ca. 6.700 und die des Wohngebiets zu einem Defizit von ca. 16.000 Werteinheiten führt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 1. Ä. B 28 "Hotel- und Freizeit" Teilbereich SO 3 und SO 4 mit zugeordneten Grün- und Verkehrsflächen			
Bestand gemäß Ursprungsplan	Fläche m ²	Wertfaktor	Werteinheiten
Sondergebiet, nicht überbaut	490	1	490
Golfrasen	5.630	1	5.630
Fläche für Spiel- und Sportanlagen	3.560	1	3.560
Verkehrsflächenbegleitgrün	1.290	1	1.290
37 Einzelbäume, jung	370	2	740
Zuwegung	1.320	0	0
Fußweg	700	1	700
Grünfläche "T-Fläche", Gehölzrand	1.310	3	3.930
Summen	14.670		16.340

Planung	Teilfläche	Gesamtfläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Sondergebiet "Erweiterung Hotel"		2.450		0
- davon max. bebaut/versiegelt	1.150		0	0
- davon Ziergrün	1.300		1	1.300
Sondergebiet "Boardinghäuser"		9.290		
- davon max. bebaut/versiegelt	4.181		0	
- davon Gartenfläche	5.110		1	5.110
Verkehrsflächen		1.840		
- davon Zufahrt	1.140		0	0
- davon Fußweg	700		1	700
16 Bäume anzupflanzen	160	160	2	320
Private Grünflächen		930		
- davon zu erhaltende Bepflanzung	250		2	500
- davon Golfrasen	160		1	160
- davon "T-Fläche", Gehölzrand	520		3	1.560
Summen	14.670	14.670		9.650

Gesamtbilanz			
Werte Bestand			16.340
Werte Planung			9.650
Differenz			-6.691

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 1. Ä. B 28 "Hotel- und Freizeit" Teilbereich WA mit zugeordneten Grün- und Verkehrsflächen			
Bestand gemäß Ursprungsplan	Fläche m ²	Wertfaktor	Werteinheiten
Grünfläche "Park"	10.080	2	20.160
Grünfläche "Gehölzrand"	250	3	750
Standortgerechtes Feldgehölz	560	3	1.680
Summen	10.890		22.590

Planung	Teilfläche	Gesamtfläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Wohngebiet		9.590		
- davon max. bebaut/versiegelt	4.316		0	0
- davon Gartenfläche	5.275		1	5.275
Verkehrsflächen (außer vorhanden)		920		
- davon versiegelt	690		0	
- davon Straßenbegleitgrün	230		1	230
Grünfläche Eingrünung Parkplatz	30	30	1	30
Grünflächen "T-Fläche", Gehölzrand	350	350	3	1.050
Summen	10.890	10.890		6.585

Gesamtbilanz				
Werte Bestand				22.590
Werte Planung				6.585
Differenz				-16.006

6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgutübergreifende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl werden nachteilige Umweltauswirkungen bereits minimiert. Hierauf wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze nur in wassergebundener Bauweise zulässig sind. Um Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, muss eine Versickerung des von den befestigten Flächen abfließenden Oberflächenwassers vor Ort erfolgen. Bereits im Ursprungsplan ist festgesetzt, dass die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen ist. Die Breite der Straßenverkehrsflächen im Wohngebiet ist mit 5,0 m für Stichwege und 6,5 m bzw. 8,5 für die Haupteinfahrt gering gehalten, so dass auch hierdurch die Inanspruchnahme von Boden gemindert ist.

Die Bebauung erfolgt so, dass die vorhandene Eichenreihe inklusive der Kronenüberhänge nicht beeinträchtigt wird. Daher hält die Baugrenze vom Kronenrand einen Abstand von ca. 5 m. Außerdem ist der Kronentraufbereich generalisierend als Grünfläche festgesetzt und es ist bestimmt, dass im Kronentraufbereich keine Nebenanlagen entstehen dürfen.

Damit sich die neue Bebauung gut in die Umgebung einfügt und daher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering gehalten werden, sind verschiedene Maßnahmen zur baulichen Gestaltung und Durchgrünung festgesetzt: Entlang der Hotel-Zufahrt sind Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Die Bäume sind überwiegend bereits vorhanden, ggf. müssen Bäume verpflanzt werden, die jetzt in den künftigen Einfahrten zu den Boardinghäusern stehen. Südlich des Fuß- und Radwegs ist ebenfalls eine Begrünung mit Gehölzen vorgesehen. Ein weiterer zu pflanzender Baum ist im Straßenseitenraum des Wohngebiets festgesetzt. Durch eine örtliche Bauvorschrift und Höhenbegrenzungen wird sicher gestellt, dass sich die neue Bebauung in den vorhandenen Bestand einfügt.

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage der beiliegenden Gutachten zur Verkehrsbelastung und zum Schallschutz Maßnahmen zum Schutz der Bewohner im neuen Wohngebiet vor Immissionen durch Straßen- und Parkplatzverkehr getroffen. Danach sind in der ersten Bauzeile entlang der West- und Südgrenze des allgemeinen Wohngebiets die in Richtung Parkplatz bzw. Scharnebecker Weg orientierten Schlaf- und Aufenthaltsräume

mit Schallschutzfenstern auszurüsten. Aus Gründen des Immissionsschutzes während der Nacht, wo die Grenzwerte durch die Nutzung des Parkplatzes in der ungünstigsten Nachtstunde überschritten werden, hält die Baugrenze an der Westseite des Baugebiets zum Parkplatz hin einen Abstand von 12,0 m ein.

Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aus den Tabellen im Kapitel 6.3.3 ergibt sich, dass im Vergleich der Werteinheiten des Ist-Zustands und der Planung sowohl in den Sondergebieten als auch im Wohngebiet ein erhebliches Defizit verbleibt. Demnach werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In den Sondergebieten führt eine mögliche Versiegelung auf ca. 5.300 m² auf bisheriger Golfplatzfläche und die Verringerung des Grünflächenanteils im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28 zu einer Abwertung um 6.691 Werteinheiten nach „Städtetag-Modell“. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (Satzungsbeschluss 18.09.2003) der Gemeinde Adendorf wurde ein Überschuss von 79.635 positiven Werteinheiten ermittelt, der für weitere Eingriffe durch die Golf Resort KG zur Verfügung steht. Der Überschuss resultiert aus der Umwandlung einer Ackerfläche in einen Golfplatz mit naturnahen Bepflanzungen und extensiver Pflege in Teilbereichen. Bisher wurden in geringem Umfang Werteinheiten in Anspruch genommen, so dass auch der Ausgleich für die vorliegende Planung problemlos möglich ist. Im Einzelnen stellt sich das Öko-Konto nach Abbuchung für bisherige Bauvorhaben und für die vorliegende Planung zukünftig wie folgt dar:

Ausgangswert Kompensationsüberschuss aus 1. Änd. B 29:	79.635
Wertpunkte nach Abzügeliste:	<u>-28.754</u>
Aktueller Kompensationsüberschuss an Wertpunkten:	<u><u>50.881</u></u>

Abzügeliste:

<u>Eingriffsvorhaben:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Werteinheiten:</u>
Bauantrag Az. 03 10 10 02, genehmigt am	04.02.2004	4.770
Bebauungsplan Nr. 30 "Nördlich 'An der Waage'", rechtskräftig am	13.02.2004	16.910
Bau der Linksabbiegespur auf der K 30 in die Moorchaussee		383
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28	2007	6.691

Es verbleiben nach Abzug des Ausgleichs für die vorliegende Planung somit noch 50.881 positive Werteinheiten. Durch die Entwicklung von naturnahen Gehölzstrukturen und Extensivgrünland wurde auf zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche eine natürliche Bodenentwicklung eingeleitet. Die Biotope sind von hoher Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten und führen im Vergleich zur Ackernutzung zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Daher sind diese Maßnahmen auch geeignet, die überwiegend versiegelungsbedingten Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Naturhaushalt auszugleichen.

Für das Wohngebiet wird in der Bilanzierung ermittelt, dass es durch die Überplanung zu einer Abwertung um 16.006 Werteinheiten kommt. Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche, die bisher ackerbaulich genutzt wird (Mooracker, Wertstufe 1 gemäß Städtetag-Modell). Im Winter 2006 war die Fläche mit Wintergerste bestellt. Die Lage der Fläche ist im Bebauungsplan auf einer separaten Karte dargestellt. Sie liegt ca. 1,7 km nordöstlich des Änderungsgebiets ca. 600 m südwestlich des Insees auf dem Gebiet der Gemeinde Scharnebeck. Dadurch ist es nicht möglich, diese Fläche in einem 2. Geltungsbereich als Ausgleichsfläche festzusetzen, weshalb die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eingriffsverursacher und der Gemeinde Adendorf erfolgt. Hierin wird geregelt, welche Maßnahmen auf dem betreffenden Flurstück zu welchem Zeitpunkt durchzuführen sind. Der Eingriffsverursacher wird ein Zugriffsrecht für die Fläche erhalten (Ankauf oder

Pacht). Zur langfristigen Sicherung der Maßnahme wird weiterhin eine dingliche Sicherung erforderlich durch einen Eintrag der vorgesehenen Nutzung als Ausgleichsfläche im Grundbuch.

Die Ausgleichsfläche liegt nahe eines wertvollen Laubwaldgebiets, das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. Die Umgebung der Ausgleichsfläche ist als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft gekennzeichnet. Nördlich wird die Ausgleichsfläche durch einen nur temporär wasserführenden Graben begrenzt. Hieran schließt sich ein künstlich aufgeschütteter Hügel an, der ebenso wie angrenzende Flächen beackert wird. Durch die Lage und derzeitige ackerbauliche Nutzung ist die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen besonders gut geeignet. Folgende Maßnahmen werden geplant (siehe auch Karte auf dem Bebauungsplan): Parallel zur Flurstücksgrenze ist auf einer Länge von ca. 36 m die Neuanlage einer fünfreihigen Hecke durch Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen geplant. In der Bodenübersichtskarte wird für diese Fläche der Bodentyp „Erd-Niedermoor“ angegeben. Geeignet sind demnach Bäume und Sträucher, die auf feuchten, grundwasserbeeinflussten anmoorigen Sandböden wachsen können. Folgende Arten sind beispielhaft konkret zu benennen:

Bäume:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Eschen (*Fraxinus excelsior*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Moorbirke (*Betula pubescens*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Stieleichen (*Quercus robur*)

Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

jeweils in der Mindestpflanzgutqualität: Sträucher, 2 x v. 100 - 150

Sträucher:

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

jeweils in der Mindestpflanzgutqualität: Leichte Sträucher, 1 x v. 70 - 90

Bei der Bepflanzung angrenzend an den Graben sind die Belange der Grabenunterhaltung zu beachten. Die für die regelmäßige Beräumung erforderlichen Flächen von 5,0 m Breite sind entsprechend von der Bepflanzung frei zu halten. Hier ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche geplant, die regelmäßig von aufkommenden Gehölzen frei zu halten ist. Eine Absprache mit dem zuständigen Unterhaltungsverband ist erforderlich. Für die Pflanzung der Hecke ist in und zwischen den Reihen jeweils ein Abstand von 1,5 m vorzusehen. Die Anpflanzung wird sich dauerhaft zu einer Feldhecke entwickeln, die nach dem Städte-tag-Modell mit der Wertstufe 3 bewertet wird.

Die Größe der als Hecke angelegten Fläche beträgt ca. 1.400 m². Insgesamt wird zum Ausgleich eine Fläche von 8.003 m² erforderlich, wenn eine Aufwertung um zwei Wertstufen pro Quadratmeter Ausgleichsfläche möglich wird. Die übrige nicht als Hecke vorgesehene Fläche soll als Sukzessionsfläche entwickelt werden. Es handelt sich hierbei um Flä-

chen zwischen Graben und Hecke, Hecke und südlicher Flurstücksgrenze und um Flächen entlang des Grabens nach dem Nord-Abknick in einer Breite von 7,5 m, deren Größe zusammen ca. 6400 m² beträgt. Die Flächen werden sich selbst überlassen und alle zwei Jahre im Herbst gemäht, um eine Verbuschung zu verhindern. Es wird sich hier eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer bis feuchter Standorte einstellen, der gemäß Städtetag-Modell die Wertstufe 3 zukommt, so dass auch hier eine Aufwertung um 2 Wertstufen erzielt wird.

Durch die ausbleibende Nutzung im Vergleich zum Acker können versiegelungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen ausgeglichen werden, da sich die Funktionsfähigkeit des Bodens verbessern wird. Arten der Brachen und der Gehölze, wie sie auf der als Wohngebiet überplanten Fläche derzeit vorkommen, finden hier einen Lebens- und Rückzugsraum. Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Strukturelemente aufgewertet.

Mit der Durchführung der externen Maßnahme wird ein Fachbetrieb vom Vorhabensträger in der Pflanzzeit nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet beauftragt.

6.3.5 Geprüfte Alternativen

Standörtliche Alternativen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits untersucht worden. Daher sind an dieser Stelle lediglich alternative Planungsausführungen an diesen Standorten zu prüfen.

Bezüglich der beiden Sondergebiete sind alternative Planausführungen für die Realisierung von sieben und acht Boardinghäusern und von größeren Häusern mit noch mehr Wohneinheiten geprüft worden. Diese Planung wäre jedoch mit mehr Umweltbelastungen infolge der höheren Flächeninanspruchnahme verbunden. Alternative Planausführungen, die mit geringerer Flächeninanspruchnahme durch noch weniger Gebäudefläche wurden verworfen, da zum wirtschaftlichen Betreiben dieses Vorhaben eine Mindestzahl an Boardinghäusern nicht unterschritten werden darf, um ein ansprechendes Angebot aufrecht zu erhalten.

Bezüglich des Wohngebiets wurde die Variante einer Erschließung von der Westseite her geprüft, da zunächst angenommen wurde, dass durch den größeren Abstand zwischen Bebauung und Parkplatz Lärmbelastungen durch den nächtlichen Parkplatzverkehr geringer ausfallen würden. Eine Überprüfung durch die Fachingenieure ergab jedoch keine wesentlichen Verbesserungen, so dass von dieser Variante, die auch mit einer größeren Verkehrsfläche und damit einer größeren Versiegelungsrate einher gehen würde, Abstand genommen wurde. Des Weiteren wurde geprüft, ob zur Vermeidung von Bodeninanspruchnahme eine geringere Grundflächenzahl bei gleichzeitig höherer Geschossigkeit festgesetzt werden könne, was jedoch aus gestalterischen Gründen im Eingangsbereich nicht in Betracht kommt.

6.4 Technisches Verfahren, Lücken, fehlende Kenntnisse

Bei der Erfassung der Biotope wurde der Kartierschlüssel des NLWKN (ehemals NLÖ) in der aktuellen Ausgabe von 2004 zugrunde gelegt. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgte nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2006) zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung. Bei der Beurteilung der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes konnte auf die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Adendorf und des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 28 zurückgegriffen werden.

Schwierigkeiten in Form von Lücken oder fehlende Kenntnisse sind bei der Erarbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

6.5 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen. Ziel ist gemäß Baugesetz vor allem die Überwachung der nutzungsbedingten, nachteiligen Umweltauswirkungen. Zusätzlich ist aus fachlicher Sicht die Überwachung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Wirkungskontrolle sinnvoll.

Nach Beendigung der wesentlichen Baumaßnahmen ist im Rahmen des Monitorings auf Grundlage obiger Erwägungen daher zu prüfen, ob die geschützte Wallhecke durch die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund allgemeiner klimatischer Veränderungen ist derzeit nicht absehbar, ob die getroffenen Maßnahmen ausreichend sind zum Schutz der alten Eichen.

Möglicherweise kommt es künftig aufgrund der Schaffung neuer Attraktionen im Bereich der „Sportmeile“, aufgrund von vermehrtem Interesse am Eishockey-Spiel oder wegen einer besonders guten Hotel-Auslastung zu derzeit nicht absehbaren erhöhten Lärmimmissionen im Wohngebiet, so dass die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind und die Orientierungswerte überschritten werden. Sollte die Gemeinde Hinweise auf deutlich höhere Verkehrsaufkommen als derzeit zugrunde gelegt haben, so sind die Immissionen im Wohngebiet erneut zu prüfen. Bei der Beurteilung wird die TA Lärm mit ihren Immissionsschutzwerten angelegt.

Grundsätzlich sollte die Gemeinde die vegetationskundliche Entwicklung auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche überprüfen um festzustellen, ob sich die erwartete artenreiche Grünlandvegetation einstellt.

6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am nordöstlichen Ortsrand von Adendorf sind Sondergebiete für eine Hotelerweiterung und für acht Boardinghäuser sowie ein Wohngebiet für ca. 13 Grundstücke geplant. Die Flächen werden derzeit als Rasen genutzt (Sondergebiete) bzw. die Fläche liegt seit Jahren brach und ist mit Birken verbuscht. Besondere Werte für Natur und Landschaft sind nicht erkennbar. Zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen werden Vorkehrungen zum Schutz der östlich angrenzenden Wallhecke, zur Verringerung der Versiegelung und zum Immissionsschutz festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1 ha zusätzlich bei vollständiger Umsetzung der Planung neu versiegelt sein. Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen werden für die Sondergebiete zum einen positive Wertpunkte durch die im Jahr 2003 erfolgte Erweiterung des Golfplatzes mit naturnahen Flächen in Teilbereichen (Gehölze, Wiesen, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29) und zum anderen Maßnahmen zur Entwicklung einer Hecke und einer Ruderalflur auf bisheriger Ackerfläche (außerhalb des Gemeindegebiets, ca. 1,7 km Abstand zum Plangebiet) zur Anrechnung gebracht. Alternativen zur Planung, die mit geringeren negativen Umweltauswirkungen verbunden wären, sind nicht erkennbar. Die Umsetzung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und die Vegetationsentwicklung auf der kommunalen Ausgleichsfläche sollten im Rahmen des Monitorings überwacht werden.

Der Rat der Gemeinde Adendorf beschließt die Begründung.

Adendorf, den 27.02.2008

gez. Pritzlaff

.....
Bürgermeister