

GEMEINDE ADENDORF

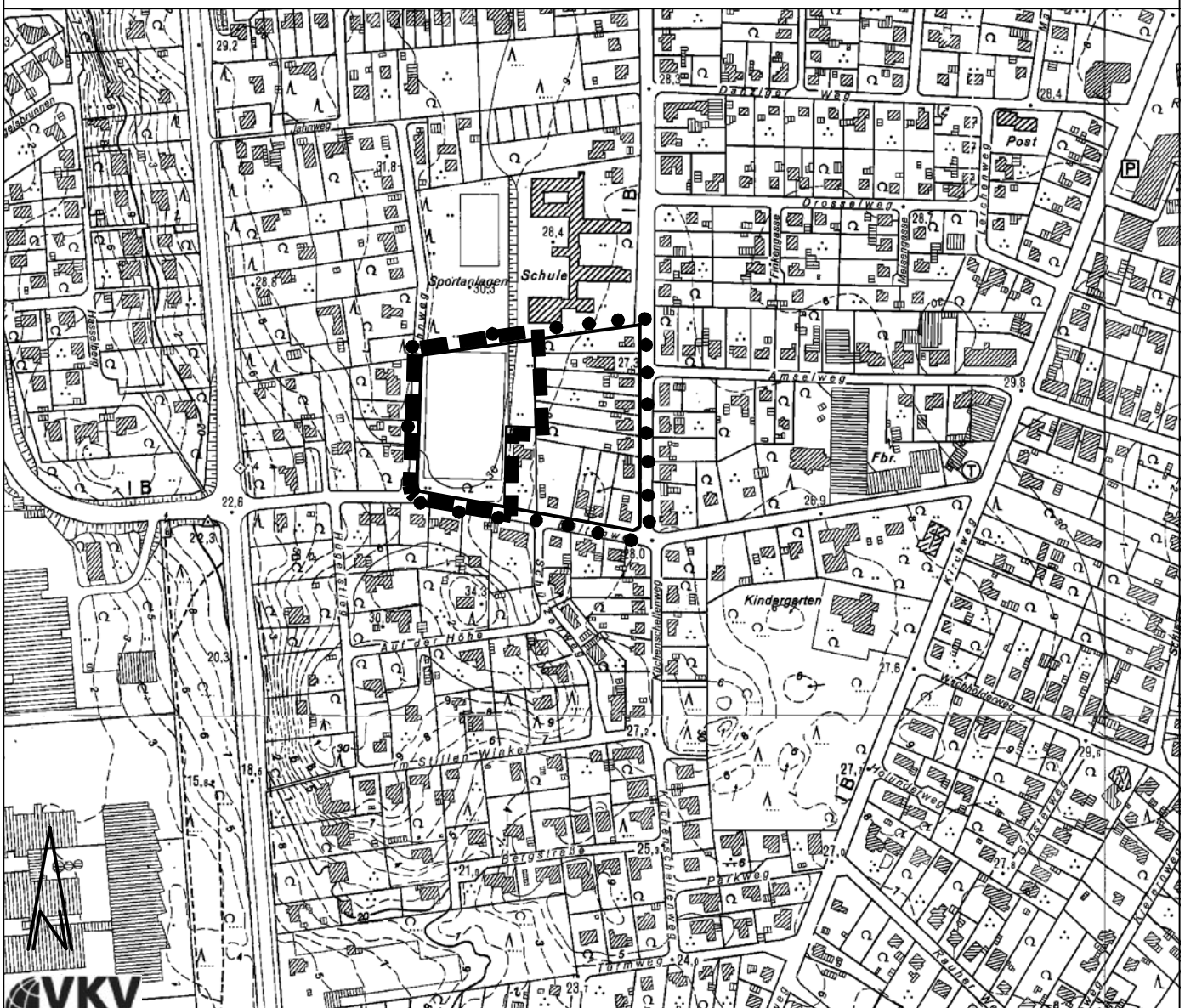
LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

"ALTER SPORTPLATZ"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan M 1 : 5.000



Geltungsbereich der 1. Änderung
und Ergänzung B-Plan Nr. 14



Geltungsbereich des B-Plan Nr. 39

Gemeinde Adendorf, Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 39 „Alter Sportplatz“ 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	B-Plan Nr. 14 "Bültenweg/ Amselweg" mit 1. Änderung und Ergänzung	4
4.0	Wesentlicher Inhalt	4
4.1	Allgemeine Wohngebiete.....	4
4.2	Örtliche Bauvorschrift.....	7
4.3	Erschließung.....	8
4.4	Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung	9
4.5	Grünflächen/ Natur und Landschaft	9
5.0	Städtebauliche Werte.....	11
6.0	Realisierung des Bebauungsplans	11

Anlage: 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 dazu, einen Teil des innerhalb bebauter Siedlungsfläche gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 inklusive 1. Änderung und Ergänzung mit einem neuen Bebauungsplan zu überdecken, damit die Vermarktungsmöglichkeiten für das Baugebiet verbessert werden. Dieser Bebauungsplan Nr. 39 dient daher der Innenentwicklung Adendorfs.

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.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 2 ha, nämlich nur 0,22 ha. Unter dieser Voraussetzung gelten nach § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. für zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 umfasst den westlichen Teil (ehemaliger Sportplatz) des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 39 treten daher die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 39 enthält eine örtliche Bauvorschrift.

2.0 Anlass und Ziele der Planung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 wurde am 19.07.2006 rechtskräftig. Inhalt dieser Bauleitplanung war neben der Regelung des Bauens in zweiter Reihe für die Grundstücke am Weinbergsweg die Umwidmung des ehemaligen Sportplatzes zu einem Wohngebiet mit teilweise verdichteter Bauweise und mit ökologisch ausgerichteten Festsetzungen. Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde eine örtliche Bauvorschrift mit gestalterischen Vorschriften und solchen für eine ökologische Bauweise erlassen.

Entgegen der Erwartung der Gemeinde haben auch nach 1,5 Jahren nur wenige Bauwillige Interesse an einem Baugrundstück in diesem Plangebiet, trotzdem ökologisches Bauen heute bei vielen Neubauprojekten eine Rolle spielt. Hierfür dürften verschiedene Gründe ausschlaggebend sein, unter anderem der, dass ökologische Bauweisen in allen Baugebieten generell zulässig sind, so dass Bauwillige, für die solche Aspekte wichtig sind, ein Baugrundstück auch nach anderen Kriterien (Lage, Größe) aussuchen können. Auch könnte eine Rolle spielen, dass einzelne Bauwillige zwar die ökologischen Vorschriften generell begrüßen, jedoch befürchten, nicht alle Festsetzungen gleichermaßen einhalten zu können und daher "sicherheitshalber" auf ein Baugebiet mit geringerer Regeldichte ausweichen. Personen mit hoher ökologischer Motivation legen zudem nicht nur Wert auf ökologisches Bauen, sondern oft auch auf eine insgesamt ökologische Lebensweise, wozu z.B. ein großer Garten mit der Möglichkeit für das Anpflanzen von mehreren Obstbäumen oder für Gemüsebau gehören kann. Der Bebauungsplan ist dagegen auf flächensparendes Bauen ausgerichtet, d.h. große Grundstücke sind nicht vorgesehen.

Die mit der 1. Änderung als ökologisch orientiertes Baugebiet ausgewiesene Fläche des ehemaligen Sportplatzes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Adendorf. Da die Fläche nicht mehr als Sportplatz benötigt wird und der Gemeinde zudem schon Planungskosten entstanden sind, hat die Gemeinde ein großes Interesse daran, die Baugrundstücke zeitnah zu veräußern und das Gebiet zu bebauen. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, diesen Teil des Bebauungsplans erneut zu überplanen, so dass besser vermarktungsfähige Grundstücke entstehen.

Durch den Ersatz der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95) durch die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) werden im vorliegenden Bebauungsplan gleichzeitig die Breiten der Anliegerstraßen bzw. Rad- und Fußwege an die neuen Vorgaben ausgerichtet.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Größe und Flächennutzung

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet liegt ca. 500 m südwestlich des Zentrums (Rathaus) und direkt südlich angrenzend an die Grundschule. Damit sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Einzelhandelsgeschäfte, Kirche, Kindergarten usw.) fußläufig in weniger als 5 Min. zu erreichen. Nach Westen über den Büldenweg wird die B 209 in 150 m Entfernung erreicht. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Grundschule mit den zugehörigen Sport- und Freiflächen,
- im Osten von den Baugrundstücken am Weinbergsweg,
- im Süden vom Büldenweg und
- im Westen vom Jahnweg.

Damit umfasst das Plangebiet den ehemaligen Sportplatz und die nordöstlich angrenzende Wiese, die mit Großbäumen bestanden ist. Die Flächen sind horizontal angelegt und mit Ausnahme vom Norden mit Böschungen versehen. Der ehemalige Sportplatz ist im Westen und Süden von einem Nadel- und Laubbaumbestand umgeben, dessen Breite etwa 8 bis 12 m beträgt. Nördlich des Plangebietes grenzt die Schule mit Sporthalle und Freiflächen an. Im Westen und Süden liegen der Jahnweg und der Büldenweg mit ihrer Einfamilienhausbebauung.

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.

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.

Mit der am 11.02.2005 wirksam gewordenen 11. Flächennutzungsplanänderung wurden die ehemaligen Grünflächen des Sportplatzes als Wohnbaufläche überplant.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Adendorf wurde am 18.12.2002 vom Rat beschlossen. Er kartiert das Plangebiet im Westen als Sportplatz und die nordöstlich davon gelegenen Eichen als Siedlungsgehölz. Vom Landschaftsplan gehen keine besonderen Bindungen für den Bebauungsplan aus.

3.3 B-Plan Nr. 14 "Bültenweg/ Amselweg" mit 1. Änderung und Ergänzung

Der 1974 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 14 "Bültenweg/ Amselweg" erfasst eine Fläche von etwa 8,3 ha und reicht von der Bebauung am Weinbergsweg im Westen bis zum Kirchweg im Osten. Die meisten Grundstücke waren bereits damals bebaut. In zentraler Lage zwischen Bültenweg und Amselweg setzt er ein Gewerbegebiet fest. Angrenzend sind Mischgebietsflächen festgesetzt, die jedoch überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Westen des Plangebietes, westlich des Weinbergsweges und am Bültenweg sind WA-Gebiete festgesetzt, in denen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig sind.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde das Gebiet zwischen Weinbergsweg, Jahnweg, Bültenweg und Schule überplant. Der Sportplatz war bis dahin nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14. Für das auch bisher bereits im Geltungsbereich gelegene Gebiet wurde die mögliche Bebauung in 2. Reihe nunmehr abschließend geregelt. Der bisherige Sportplatz inklusive der baumbestandenen Wiesenfläche wurde als allgemeines Wohngebiet überplant. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans trifft für diesen Bereich folgende wesentliche Festsetzungen:

- Erschließung über die Jahnstraße mit 6,5 m breiter Planstraße inklusive Wendeanlage und schmaleren Anliegerstraßen als Stichwege,
- Verdichtete Bebauung mit Hausgruppen am Bültenweg,
- Einzel- und Doppelhausbebauung in etwas geringere Dichte im Norden, dazwischen eine Übergangzone mit Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- Erhalt einer größeren Grünfläche mit Großbaumbestand im Nordosten,
- Erhalt und Ergänzung von Gehölzen am Süd- und Westrand, Neuanpflanzung am Nordrand.

Der vorliegende Bebauungsplan greift die Grundzüge dieser Planung hinsichtlich der Erschließung und der Grünflächen auf.

4.0 Wesentlicher Inhalt

4.1 Allgemeine Wohngebiete

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Adendorf. Deshalb setzt der Bebauungsplan hier allgemeine Wohngebiete fest. Auch angrenzend an das Plangebiet befinden sich allgemeine Wohngebiete.

Der Bebauungsplan ist in insgesamt drei verschiedene Baugebiete unterteilt, die sich hinsichtlich der GRZ, der Geschossflächenzahl und der festgesetzten Haustypen unterscheiden. Im Süden des Plangebiets am Bültenweg (WA 1- und WA 2-Gebiet) soll verdichtete, maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 möglich sein, während die WA

3-Gebiete bei einer GRZ von 0,3 und der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern auf das Entstehen von typischer mäßig verdichteter Wohnbebauung ausgerichtet sind.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind in den WA-Gebieten ausnahmsweise, die ausnahmsweise in WA-Gebieten zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind erfahrungsgemäß relativ verkehrsinintensiv und damit auch emissionsträchtig und würden dem geplanten Erschließungscharakter nicht entsprechen.

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für alle Baugebiete wird eine für Adendorf untypische, stark verdichtete Bebauung vermieden. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke beträgt bei Bebauung mit Einzelhäusern 450 m² und ist für Adendorf angemessen. Kleinere Grundstücke sind nur bei einer Doppelhaus- bzw. Reihenhausbebauung üblich. Hier beträgt die Mindestgrundstücksgröße daher 280 m² bzw. 150 m². Die Mindestgrundstücksgrößen beziehen sich auf den Teil des jeweiligen Baugrundstücks, der im allgemeinen Wohngebiet liegt. Zu den Baugrundstücken im Westen und Süden gehören darüber hinaus zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen in Form des das Plangebiet im Westen und Süden eingrenzenden Gehölzstreifens.

Darüber hinaus werden auch Mindestgrundstücksflächen je Wohnung festgesetzt. Diese beträgt 280 m² je Wohneinheit in den WA 3-Gebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind bzw. 125 m² in den WA 1- und WA 2-Gebieten, in denen kein Haustyp festgesetzt ist, weshalb hier auch Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau möglich sind. 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. Daraus ergibt sich, dass in einem Einzelhaus ab einer Grundstücksfläche von 560 m² zwei Wohneinheiten entstehen können. Dadurch werden Möglichkeiten für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach geschaffen, was aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung voraussichtlich auch noch mehr Raum einnehmen wird.

Die drei unterschiedlichen Baugebiete sind wie folgt im Einzelnen gekennzeichnet:

Im Süden entlang des Büldenwegs sieht der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit Zweigeschossigkeit, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 (Westteil) bzw. 1,1 (Ostteil) vor. Der Haustyp wird nicht festgesetzt. Des Weiteren ist hier je vollende 125 m² Wohngrundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Konkret ist geplant, im WA 1-Gebiet und auf einem Teil des WA 2-Gebiets ein Wohnhaus mit zehn Wohneinheiten für ein Projekt zum gemeinsamen Wohnen im Alter zu errichten. Die Müllbereitstellungsfläche an der Planstraße ist hierauf ausgerichtet. Eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Kfz ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Das vorgesehene Grundstück bietet hierfür ausreichend Platz. Das Planungskonzept sieht für das WA 1-Gebiet eine optimale Ausnutzung des Grundstücks bei verdichteter Bauweise vor, weshalb hier bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine Geschossflächenzahl von 1,1 und Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht wird. Die absoluten Bauhöhen werden allgemein im Plangebiet durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10,0 m bezogen auf den Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) eingeschränkt. In direkter Nachbarschaft sind bereits einzelne höhere Gebäude wie die Grundschulturnhalle und das am Büldenweg gelegene Mehrfamilienhaus vorhanden, so dass die Gebäudehöhe

von bis zu 10,0 m an dieser Stelle vertretbar ist. Textlich ist generell festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Nichtvollgeschossen mitzurechnen sind.

Für das westlich angrenzende WA 2-Gebiet gelten dieselben Festsetzungen mit Ausnahme der Geschossflächenzahl, die auf 0,8 reduziert wurde. Dieses bedeutet eine geringere Verdichtungsmöglichkeit als im WA 1-Gebiet. Bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ von 0,4 kann in diesem Fall nur ein zweigeschossiges Bauwerk ohne nutzbares Dachgeschoss entstehen.

Die Baugrenze im WA1- und WA 2-Gebiet hält im Norden 5,0 m Abstand zur Planstraße und mindestens 3,0 m Abstand zur Anliegerstraße. Die Bautiefe beträgt 18,0 m, um das geplante Gebäude für gemeinsames Wohnen im Alter so platzieren zu können, dass noch ausreichend Spielraum bei der Gebäudestellung verbleibt. Zum Büldenweg besteht ein Mindestabstand des Baufensters von ca. 9 – 16 m, so dass das voraussichtlich entstehende Gebäude ausreichenden Abstand zur Straße hat. Westlich des möglichen Wohnhauses für das gemeinsame Wohnen im Alter verbleibt nach vorgeschlagener Grundstückseinteilung ein Grundstück für ein Einzelhaus. Der Bebauungsplan ist zwar in den Festsetzungen auf das geplante Wohnhaus abgestimmt, sollte dieses Projekt jedoch nicht verwirklicht werden können, sind die Festsetzungen andererseits so offen gehalten, dass im WA 1- und WA 2-Gebiet z.B. auch vollständig Einfamilienhausbebauung entstehen kann.

Nördlich des WA 1-Gebietes befindet sich ein WA 3-Gebiet, für die generell bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist. Die Gesamtfläche dieses Gebiets beträgt 730 m², d.h. gemäß textlicher Festsetzungen können hier insgesamt zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus bzw. in zwei Doppelhaushälften entstehen. Die Erschließung ist von Norden aus vorgesehen, so dass günstig gelegene Südgärten entstehen können. Die für die WA3-Gebiete festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 bedeutet bei einer GRZ von 0,3 und maximal zweigeschossigen Gebäuden, dass zur vollständigen Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche die festgesetzte GRZ nicht gleichzeitig vollständig ausgenutzt werden kann, so dass in diesen Fällen der Versiegelungsgrad sinken muss, was städtebaulich erwünscht ist.

Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung für das WA3-Gebiet westlich der Planstraße sieht vier Grundstücke für Einzelhäuser vor. Die vorgeschlagenen Grundstücke sind inklusive zugehöriger Grünfläche 581 m² bis 611 m² groß, wobei der zur Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebliche Grundstücksanteil 490 m² bis 504 m² beträgt. Damit sind die Grundstücke im Vergleich zu den in Adendorf in anderen Baugebieten angebotenen Grundstücken etwas kleiner, aber noch für die Errichtung von Einzelhäusern ausreichend groß. Alternativ wäre z.B. eine Einteilung in drei Baugrundstücke von ca. 790 m² Flächengröße inkl. Grünflächen möglich. Das Baufenster hält von der Gehölzpflanzung im Westen einen Abstand von 10,0 m und weist eine Bautiefe von 15,0 m auf. Dadurch wird hier eine einheitliche Bauzeile mit westexponierten Gärten entstehen.

Östlich der Planstraße entstehen in einem weiteren WA 3- Gebiet ca. drei Grundstücke für Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 590 m² bis 690 m², die teilweise auch bei entsprechender Teilung für Doppelhausbebauung geeignet sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so geplant, dass der vorhandene Baumbestand im Osten erhalten bleiben kann. Hierdurch wird insbesondere das östlichste Baugrundstück im Plangebiet in der Bebaubarkeit auf ein Baufenster von ca. 15 m x 15 m eingeschränkt, was jedoch für das Errichten eines Einfamilienhauses ausreichend bemessen ist. Dem Schutz der vorhandenen Bäume wird an dieser Stelle Vorrang vor einer optimalen und wenig eingeschränkten Grundstücksausnutzung eingeräumt.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. § 97 und 98 NBauO soll für die Bebauung ein Zusammenhang erkennbar werden und die Einbettung in das Ortsbild sicher gestellt werden. Im Einzelnen werden folgende Vorschriften erlassen:

- Eine bestimmte Dachform wird nicht vorgeschrieben. Damit sind auch moderne Dachgestaltungen, wie beispielweise Pultdächer aber auch Walm- oder Friesendächer zulässig. Als Farben für die Dächer sind nur Rot bis Rotbraun und Dunkelgrau bis Schwarz zulässig. Rote Farbtöne sind charakteristisch für Dächer in der Region. In der Umgebung des Plangebiets sind zusätzlich in den vergangenen Jahrzehnten auch viele dunkelgraue bis schwarze Dächer entstanden, so dass auch diese Farben im Plangebiet zulässig sein sollen. Durch die Vorgabe soll ein einheitlich wirkender Gebäudebestand entwickelt werden; stärkere Abweichungen in der Farbgestaltung der Dächer würden dieses Erscheinungsbild schwächen. 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 glänzende Oberflächen, wie sie z. B. bei Dachziegeln vermehrt auf dem Markt angeboten werden. Diese Materialien gemäß Herstellerangaben werden im Interesse eines ruhigen und den regionaltypischen Bezug berücksichtigenden Ortsbildes ausgeschlossen. Aus Gründen einer nachhaltigen Energiegewinnung gilt diese Vorschrift nicht für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Glasanbauten und Wintergärten.
- Holzhäuser sind generell zulässig, lediglich solche in Blockbohlenhäuser werden ausgeschlossen, denn diese Bauweise hat keinerlei historischen Bezug und wirkt gestalterisch als störender Fremdkörper.
- In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist aktuell ein größerer Baukörper zur Unterbringung von ca. 10 Wohneinheiten geplant. Vom Büldenweg aus betrachtet kann dadurch eine lange Fassadenfront in einem durch Zweigeschossigkeit und ausgebautes Dachgeschoss ohnehin bereits massiv wirkendem Gebäude entstehen. Damit die Fassade nicht störend in Erscheinung tritt, ist eine optische Gliederung derart vorgeschrieben, dass ein Baukörper in Längsrichtung nach 15,0 m Gebäudelänge mit einem Vor- oder Rücksprung von mindestens 1,0 m Tiefe zu versehen ist.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude beeinflusst das gestalterische Gesamtbild entscheidend. Um auszuschließen, dass Gebäudesockel weit aus dem Erdreich herausragen, wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Der Erdgeschossfertigfußboden darf nicht mehr als 0,4 m über der Oberkante der erschließenden Straße liegen. Gemessen wird dieser Wert in der Mitte des Grundstückes an der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite. Diese Regelung soll analog auch für die erschließenden Wohnwege angewendet werden.
- Zur Beschränkung der Gesamthöhe der Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass nicht einzelne Gebäude aus dem Gesamtzusammenhang herausragen und als Fremdkörper wahrnehmbar sind. Auch für zweigeschossigen Gebäudebestand ist die festgesetzte Höhe ausreichend, eine stärkere Höhenentwicklung wird wegen der teilweise geringen Gebäudehöhen in der direkten Umgebung ausgeschlossen. Die Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
- Um ein einheitliches Gebäudeensemble auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten, müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen den Wohngebäuden farblich

angepasst oder aus Holz hergestellt werden. Holz wird als natürlicher, nachwachsender und kostengünstiger Baustoff zugelassen, der sich in die Bebauung besonders gut einfügt.

- Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten, obgleich in diesem Gebiet nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können. 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 auffälligen selbstleuchtenden Werbeanlagen sowie die stark beeinträchtigenden Laufschriften sind unzulässig.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen über den Büldenweg nach ca. 150 m an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 209) angebunden. Die innere Erschließung für die neue Bebauung erfolgt ausgehend vom Jahnweg über eine Stichstraße, die am Nordrand des Plangebietes mit einer LKW-gerechten Wendeanlage endet. Von der Planstraße aus zweigen mittig eine Stichstraße sowie weitere für den Anliegerverkehr freigegebene Rad- und Fußwege ab, welche östlich gelegene Bauflächen, die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 ausgewiesen wurden, erschließen.

Die Breite der Haupteerschließung beträgt 6,5 m. Von dieser Verkehrsfläche werden 4,75 m als Fahrbahn angelegt. Damit können sich zwei Pkw bei verminderter Geschwindigkeit begegnen. Die übrige Straßenverkehrsfläche dient der Versickerung des Oberflächenwassers (1,50 m) bzw. als unbefestigter Seitenraum (0,25 m).

Die Breite von 6,5 m ist allerdings nicht ausreichend, wenn Anlieger ihre Kfz im Straßenraum parken und ein Lkw, z.B. ein Müllfahrzeug, die Straße nutzen möchte. Daher soll das Parken im öffentlichen Straßenraum unterbunden werden, indem erforderliche öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden. Im Entwurf werden daher zehn Parkplätze nördlich des mittleren Stichwegs und zwei weitere Stellplätze südlich der Wendeanlage geplant, so dass hier insgesamt zehn zusammenhängende öffentliche Stellplätze entstehen werden.

Ansonsten sollen die Bewohner des Plangebietes ihre Fahrzeuge jeweils auf dem privaten Baugrundstück abstellen. Der Landkreis fordert in den Baugenehmigungen je Wohneinheit in Einzel- und Doppelhäusern mindestens zwei Stellplätze. Stellplätze, Carports oder Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Anliegerwege im Südosten und im Nordosten, die gleichzeitig als Rad- und Fußwege fungieren, haben eine festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche von 4,5 m. Nach der RSt 06 ist dieses die Mindestbreite zur Ermöglichung des unbehinderten Begegnungsfalls Fahrrad - Kfz. Auf der anderen Seite ist die Breite mit 4,5 m im Vergleich zu üblichen Erschließungsstraßen noch immer relativ gering.

In der Mitte des Plangebiets verläuft ein ausschließlicher Anliegerweg in Verlängerung der Stichstraße, dessen Breite lediglich mit 3,5 m festgesetzt wird, da dieser Weg nur zwei Anliegern zur Erschließung dient.

Der südliche Wohnweg wird als 3,0 m breiter Rad- und Fußweg zum Büldenweg verlängert, damit in Verbindung mit einem Durchlass zum vorhandenen Sportplatz im Bereich der Wendeanlage eine direkte Wegeverbindung von Süden durch das Plangebiet zur nördlich angrenzenden Grundschule entsteht.

4.4 Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Oberflächenwasser der Planstraße soll im Straßenseitenraum versickern. Bei einer befestigten Breite von 4,75 m und 0,25 m Seitenraum auf der einen Seite verbleiben noch 1,50 m Fläche auf der jeweils anderen Seite für eine Mulde, was hierfür ausreichend ist. Das Oberflächenwasser des nördlichen Anliegerweges fließt nach Osten in die baumbestandene öffentliche Grünfläche, die gleichzeitig als Sickerfläche dient und maximal ca. 30 cm unter Schutz des Baumbestandes auszumulden ist. Im mittleren und südlichen Anliegerweg ist keine Versickerung im Straßenseitenraum möglich, da der mittlere Stichweg mit 3,5 m Gesamtbreite hierfür zu schmal ist und da im Süden durch die geplante angrenzende verdichtete Bebauung mit vielen Zuwegungen der Straßenseitenraum nicht ausreichend Versickerungsfläche bietet. Daher wird in diesen Abschnitten ein Regenwasserkanal zu verlegen sein.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die bereits zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 erstellte Baugrundsuntersuchung weist nach, dass die Versickerung auf den Grundstücken problemlos möglich ist.

Im Bebauungsplan werden Leitungsrechte zugunsten der für die zentrale Schmutzwasserentsorgung zuständigen Gemeinde sowie der Ver- und Entsorger eingeräumt: Zum einen dienen Leitungsrechte zur Sicherung des geplanten Schmutzwasserkanals entlang der Ostgrenze des Plangebiets. Überwiegend ist die Lage des Kanals innerhalb der vorgesehenen Anliegerwege bzw. des Rad- und Fußweges möglich. Die noch fehlenden Verbindungsstücke werden über ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m gesichert.

Zum anderen wird ein Leitungsrecht östlich der öffentlichen Stellplätze in der Mitte des Plangebiets festgesetzt: Alle öffentlichen Parkplätze werden in die angrenzenden Grünflächen entwässern, die daher nicht mit Gehölzen bepflanzt werden sollen. Von hier aus wird das Oberflächenwasser den straßenbegleitenden Mulden zugeführt. Im Falle der acht Parkplätze an der Stichstraße wird das Oberflächenwasser mit dem Gefälle nach Westen geleitet und von hier aus über ein geplantes Baugrundstück zur Stichstraße. Damit das Oberflächenwasser der öffentlichen Parkplätze so einer Versickerung im Straßenseitenraum der Stichstraße bzw. dem Regenwasserkanal im Anliegerweg zugeführt werden kann, ist es erforderlich, östlich der Parkplätze ein Leitungsrecht auf dem zukünftig privaten Baugrundstück festzusetzen.

Die Restmüll- und Wertstoffbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt angrenzend an den öffentlichen Verkehrsraum. Für die nicht direkt durch die Straße erschlossenen Grundstücke sind Müllbereitstellungsflächen mit einer Größe von 1,6 m² je zugeordneter Wohneinheit festgesetzt.

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

4.5 Grünflächen/ Natur und Landschaft

Von der geplanten Bebauung ist ein für Natur und Landschaft nur wenig bedeutender Standort innerhalb der Ortschaft betroffen: Der ehemalige Sportplatz stellte sich ursprünglich als Rasenfläche dar. Nachdem auf der Sportplatzfläche Auffüllungen (Sande mit organischen Beimengungen, z.B. Schlacke) örtlich bis zu 1,90 m Tiefe erkundet wurden, wurden der Mutterboden seitlich abgeschoben und die festgestellten Auffüllungen beseitigt und fachgerecht entsorgt. Daher stellt sich der ehemalige Sportplatz aktuell als unbe-

wachsene Rohbodenfläche dar. Der ehemalige Sportplatz wird randlich entlang des Bültenwegs und des Jahnwegs von einem älteren Ziergehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten begleitet. Östlich des ehemaligen Sportplatzes befindet sich eine parkähnlich angelegte Rasenfläche mit Bewuchs aus älteren Eichen und Birken. Eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Grundwasser und Klima wurde aufgrund der angrenzenden Bebauung nicht ermittelt. Die Fläche stellt sich zwar als unbebaute Freifläche dar, hat aber für das Ortsbild insgesamt keine besondere Funktion.

Dieser Bebauungsplan Nr. 39 dient der Innenentwicklung Adendorfs. Die festgesetzte Grundfläche beträgt nur 0,22 ha. Unter dieser Voraussetzung gelten nach § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. für zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich. Auch für solche Bebauungspläne gelten jedoch die Grundsätze der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Hierfür werden verschiedene Festsetzungen getroffen:

So werden die vorhandenen Einzelbäume im Norden so weit möglich erhalten und entsprechend festgesetzt. Im Bereich der Baumkronen ist ein Abschieben des Oberbodens unzulässig. Der Baumschutz gemäß DIN 18920 ist zu gewährleisten, ebenso wie der Schutz des Oberbodens gemäß DIN-Norm. Zum Schutz von anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölzen ist außerdem festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Kronentraufbereich dieser Gehölze unzulässig sind. Die Rasenfläche, auf der sich die Bäume befinden, soll nur gelegentlich gemäht werden und nicht gedüngt werden, so dass Beeinträchtigungen für Boden und Lebensgemeinschaften durch intensive Pflege ausbleiben.

Westlich der zentralen öffentlichen Stellplätze ist ein zu pflanzender Einzelbaum geplant, um die Grünfläche zu beleben. Hier ist ein standortheimischer, großkroniger Baum vorzusehen (z.B. Eiche oder Linde), der zukünftig entsprechend positiv zur Geltung kommt.

Im Norden ist zur Abgrenzung des verbleibenden Teils des Sportplatzes vom neuen Baugebiet eine 2,0 m breite Anpflanzfläche festgesetzt, die dicht mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß unten stehender Liste bepflanzt werden soll. In den textlichen Festsetzungen wird die Pflanzqualität detailliert beschrieben. Sie dient vorwiegend der Einbindung des Baugebietes und der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen, stellt aber auch eine Ersatzpflanzung für die in geringem Umfang an verschiedenen Stellen verloren gehenden Gehölze dar.

Am westlichen und südlichen Rand des ehemaligen Sportplatzes ist bereits Ziergehölz vorhanden. Dies besteht aus überwiegend nicht heimischen Baum- und Straucharten. Das Gehölz soll, wo weit es zu erhalten ist, zu einem dichten Gebüsch aus einheimischen Arten umgewandelt werden, indem Nadelgehölze entfernt und je nach Größe der Lücke durch ein bis mehrere standortheimische Sträucher und Bäume gemäß nachfolgender beispielgebender Pflanzliste ersetzt werden.

Bäume:

Eberesche
Feld-Ahorn
Hainbuche
Rotbuche
Salweide
Sandbirke
Spitz-Ahorn
Stieleiche
Vogel-Kirsche

Sträucher:

Blutroter Hartriegel
Eingriffeliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gemeiner Schneeball
Haselnuss
Hundsrose
Schlehe
Schwarzer Holunder

Winter-Linde
Zitter-Pappel

Wald-Geißblatt

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 Bebauungsplangebietes werden auf der zentralen nördlichen Grünfläche Spielmöglichkeiten für Kinder angelegt. Diese Fläche ist ebenso gefahrlos zu erreichen wie der Sportplatz der Grundschule, der ebenfalls zum Freispiel genutzt werden kann.

5.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	1,022 ha	100%
Allgemeines Wohngebiet	0,661 ha	65%
Straßenverkehrsflächen	0,112 ha	11%
Verkehrsflächen Anlieger, Rad- und Fußwege	0,067 ha	7%
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung "Parkplatz"	0,013 ha	1%
Grünflächen gesamt	0,167 ha	16%
Flächen für die Ver- und Entsorgung	0,002 ha	0%

6.0 Realisierung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke konnten auf der Basis der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 wegen hoher ökologischer Anforderungen an die Bebauung und wegen geringer Grundstücksgrößen, die derzeit nicht auf dem Grundstücksmarkt im ländlichen Raum nachgefragt werden, nicht veräußert werden. Die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Änderungen hinsichtlich der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung sowie die nunmehr fehlende Verpflichtung zu ökologischen Bauweisen führt zu einer guten Vermarktungsfähigkeit des Baugebiets. Die Gemeinde möchte daher kurzfristig die Baugrundstücke veräußern und die Erschließung herstellen, so dass bereits für das Jahr 2008 mit dem Beginn von ersten Baumaßnahmen zu rechnen ist. Für das südöstliche Baugrundstück ist kurzfristig konkret eine Bebauung mit einem Wohnhaus für das gemeinsame Wohnen im Alter mit insgesamt zunächst zehn Wohneinheiten in Geschossbauweise geplant.

Der Rat der Gemeinde Adendorf hat die Begründung beschlossen.

Adendorf, den

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

Anlage:

**Rechnerischer Nachweis
der Oberflächenentwässerung der Straßen**