

Gemeinde Adendorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 44 „Papageienweg“

Entwurf, Stand: September 2019

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

Inhalt:

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:

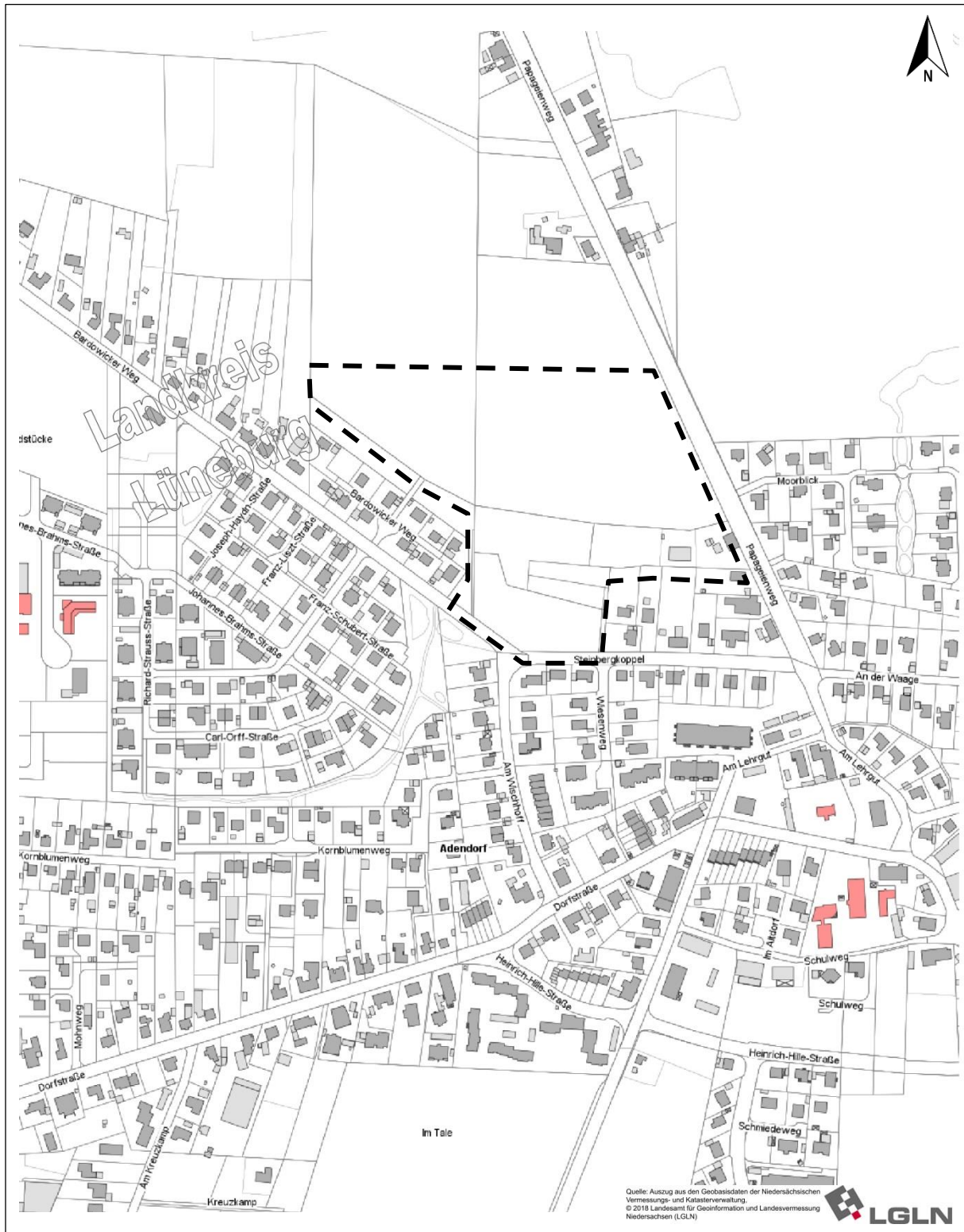
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)



--- Geltungsbereich B44 „Papageienweg“

Quelle: TerraWeb (Landkreis Lüneburg)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Adendorf am den Bebauungsplan Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Adendorf, den

.....
- Bürgermeister -

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

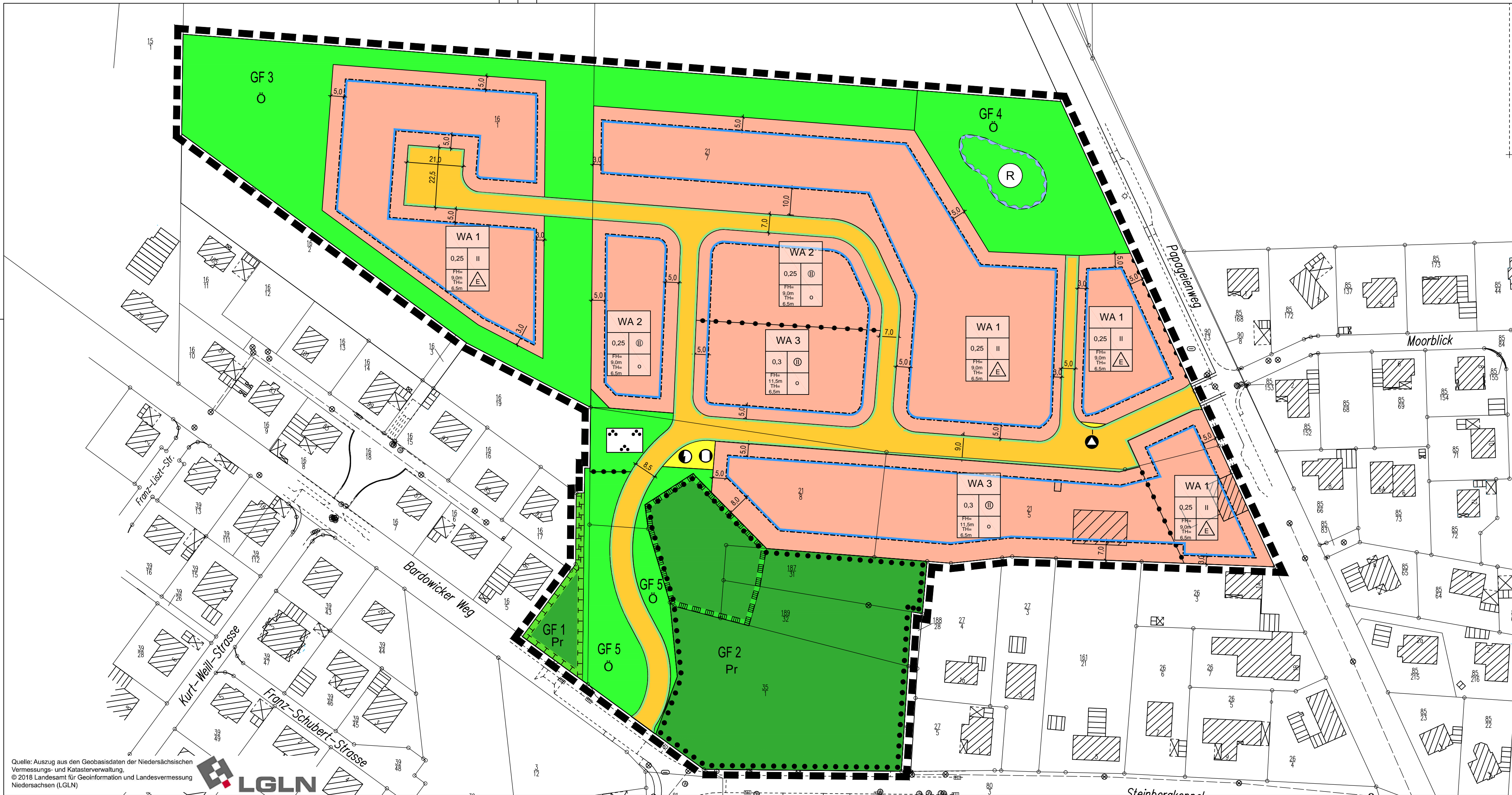
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
 - Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010
- in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Archäologische Denkmalpflege

§ 14 NDSchG ist zu beachten. Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies gemäß § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

3. Erdwärmenutzung

Im Plangebiet ist die Nutzung von Erdwärme gemäß dem Leitfaden „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ nur bedingt zulässig.

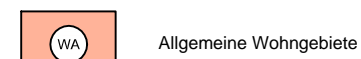


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



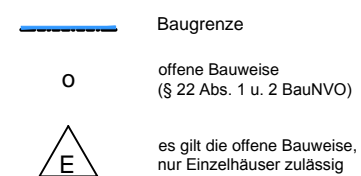
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

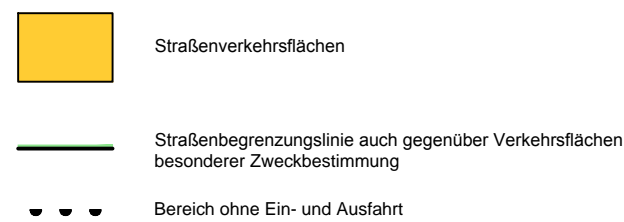
2. Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



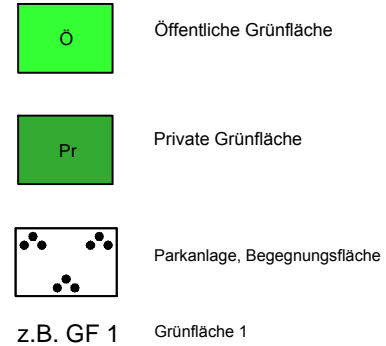
3. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

- z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. III Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. FH=9,0m max. Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante EFFB, hier: Firsthöhe (FH)
- z.B. TH=6,5m max. Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante EFFB, hier: Traufhöhe (TH)

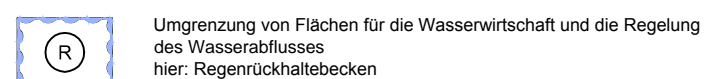
4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



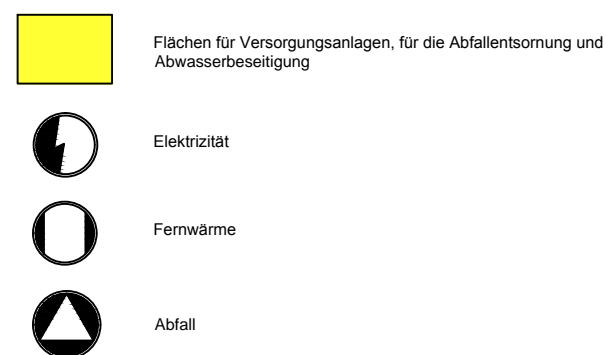
5. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



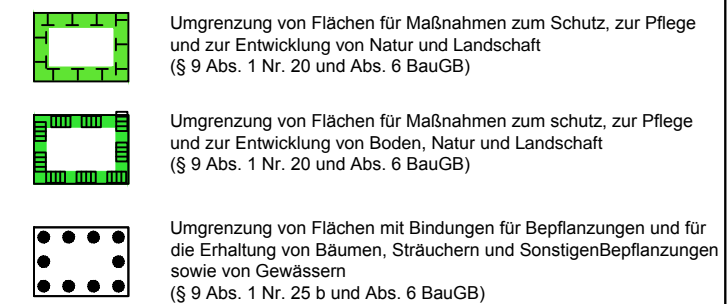
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



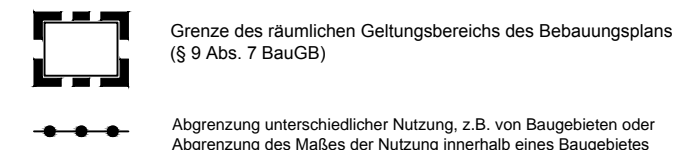
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



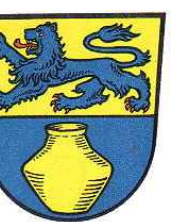
8. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)



9. Sonstige Planzeichen



Gemeinde Adendorf
 Landkreis Lüneburg

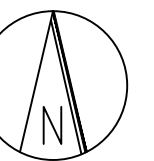


Bebauungsplan Nr. 44
 "Papageienweg"
 mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: September 2019



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



M. 1:1000

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2 In den WA1-Gebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² und die Höchstgrundstücksgröße 850 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 In den WA1- und WA2-Gebieten ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Eine zweite untergeordnete Wohnung ist zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung nicht größer als 2/3 der Hauptwohnung ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte First- und Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF). Dieser darf zur Erschließungsstraße höchstens 0,3 m über der Oberkante der Straße liegen. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Straße mittig zwischen den beiden Endpunkten der Flurstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsfläche grenzt.
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe bezieht sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.5 Auf dem Flurstück 21/8 sind zwischen der Grundstücksgrenze zum Biotop und der 8,0 m entfernt liegenden Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nicht zu lässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

2. Grünordnung

- 2.1 Die Grünfläche GF1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als artenreiches, mesophiles Grünland zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
- 2.2 Auf der Grünfläche GF2 zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der vorhandene Baumbestand und das artenreiche Grünland durch extensive Nutzung zu sichern. Das vorhandene nach § 30 BNatSchG geschützte Seggenried-Biotop ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
- 2.3 Auf den Grünflächen GF3 und GF4 ist jeweils eine 2.000 m² extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Je 130 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum in alten Sorten (Mindestqualität StU 10 – 12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Bodenbereich ist eine Wildkräuterwiese einzusäen. Die Wiese ist einmal pro Jahr (frühestens im Juli) zu mä-

- hen. Alle Maßnahmen, die einer natürlichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (Düngung, Pestizidbehandlung usw.), sind untersagt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.4 Auf den öffentlichen Grünflächen GF5 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
Die Pflanzlisten sind anzuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.5 Auf den übrigen öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 30 standortgerechte 3 x verschulte großkronige Laubbäume aus extra weitem Stand (StU 14 – 16 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich sind Sträucher (Qualität verpflanzte Sträucher H 60-100 cm) auf einer Gesamtfläche von mindestens 3000 m² zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1,5 m in den Reihen und untereinander betragen. Es sind etwa 10 bis 20 Pflanzinseln anzulegen. Die verbleibenden Restflächen sind mit Ausnahme der Wegeflächen und des Begegnungsraumes als artenreiches, mesophiles Grünland zu entwickeln.
Die Pflanzlisten sind anzuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.6 Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung von Wegen in einer Breite von bis zu 2,5 m in wassergebundener Decke zulässig. Die Wege sind bzgl. Lage der in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf zu platzieren.

3. Bodenschutz

- 3.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)
- 3.2 Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig wie sie zur Herstellung der Gebäude und der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Darüber hinaus ist das vorhandene Relief zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

4. Oberflächenentwässerung

- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraßen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Nur im Süden wird die Planstraße zum Bardowicker Weg über eine straßenbegleitende Versickerungsmulde entwässert. Ein Überlauf in das Feuchtbiotop ist auszuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2 Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und vollständig zur Versickerung zu bringen oder zu verdunsten. Hierbei ist das auf befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Technische Anlagen wie Sickerschächte, Rigolen, usw. sind zulässig. Darüber hinaus ist die Nutzung als Brauchwasser zulässig.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser der WA3-Gebiete kann alternativ dem Feuchtbiotop zugeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.4 Im Bereich der Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen und so auszustatten, dass die schadlose Oberflächenwasser-Versickerung gewährleistet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Pflanzlisten

Bäume

- Baum-Hasel – *Corylus colurna*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Vogelkirsche – *Prunus avium*
- Traubeneiche – *Quercus petraea*
- Winter-Linde – *Tilia cordata*

Sträucher

- Brombeere - *Rubus sectio Rubus*
- Weißdorn - *Crataegus*
- Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
- Hasel - *Corylus avellana*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Dächer

(1) Innerhalb des Plangebietes sind für Wohnhäuser nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer mit Dachneigungen der Hauptdachflächen von mindestens 20° und höchstens 45° herzustellen.

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

§ 2 Außenwände

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

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
- Holzverkleidungen in Naturfarben oder Holzverkleidungen sowie Putz in hellen, gedeckten Farbtönen weiß bis hellgelb oder in rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3003, 3004 3011 oder ähnliche).

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

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

(3) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 4 Stellplätze

Es sind auf jedem Baugrundstück je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

§ 5 Gestaltung der Vorgärten

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

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune oder flächenhafte Teile von Zäunen aus Kunststoff sind unzulässig.

§ 7 Ausnahmen / Abweichungen

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

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

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Adendorf



Bebauungsplan Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: Entwurf, 26. September 2019

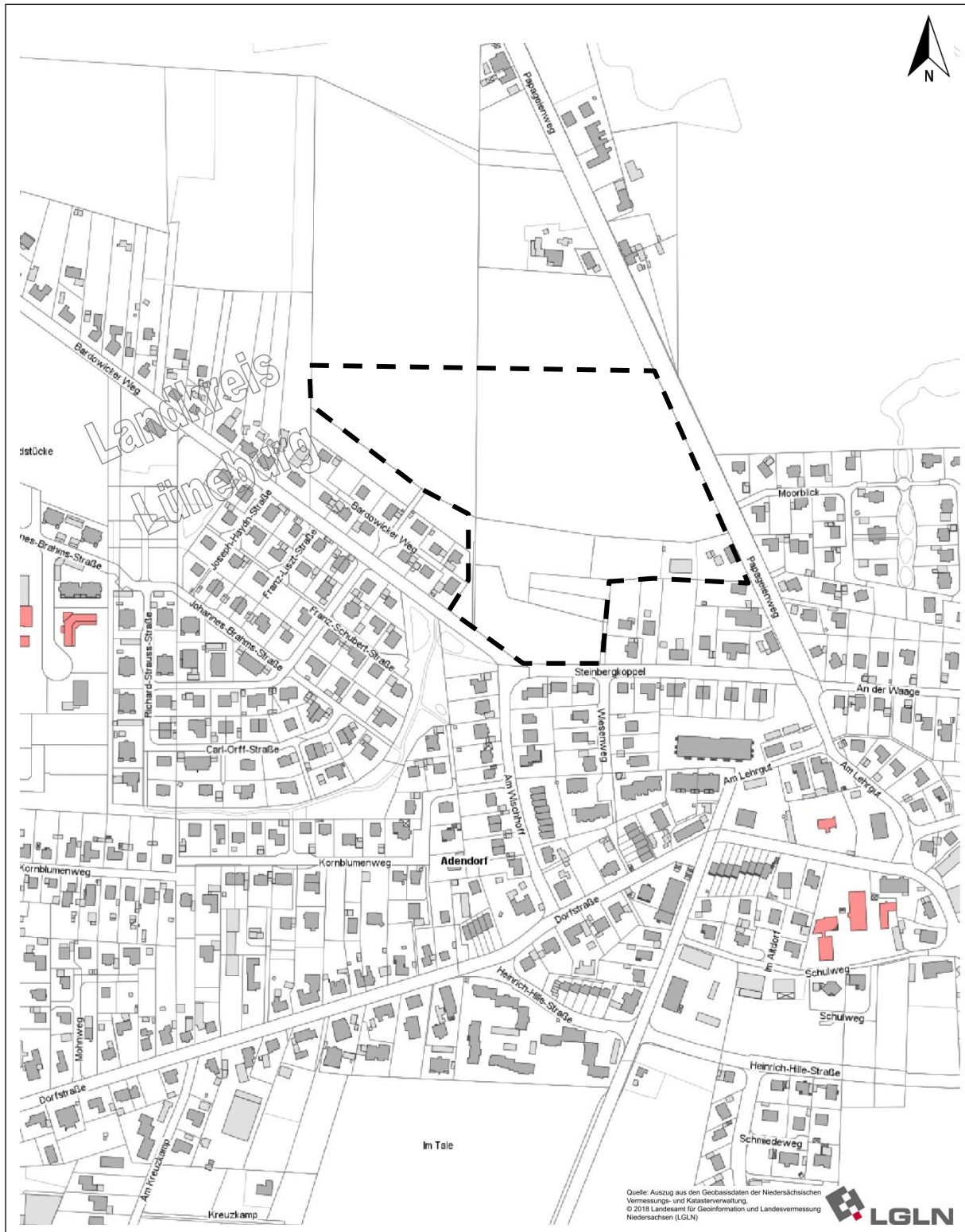
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:



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

Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)



--- Geltungsbereich B44 „Papageienweg“

Quelle: TerraWeb (Landkreis Lüneburg)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel	4
2.	Lage und Topografie des Plangebiets	4
3.	Rahmenbedingungen	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Landschaftsrahmenplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Vorhandene Bebauungspläne	7
3.5	Gesetzlich geschütztes Biotop	8
3.6	Archäologische Denkmalpflege	8
4.	Städtebauliches Konzept	9
5.	Festsetzungen und deren Auswirkungen	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	9
5.2	Örtliche Bauvorschrift	11
5.3	Verkehrliche Erschließung	12
5.4	Oberflächenentwässerung	13
5.5	Ver- und Entsorgung	13
5.6	Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz	14
6.	Flächenbilanz	18
7.	Bauleitplanerisches Verfahren	18

Anlagen

- Städtebaulicher Entwurf (September 2019)
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Anlass und Ziel

In Adendorf besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in einem bezahlbaren Segment. Deshalb sollen neben Einfamilienhäuser in verschiedenen Ausprägungen als Reihen-, Doppel- und auch als Einzelhaus auf relativ kleinen, kostengünstigen Grundstücken auch Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern angeboten werden. Da die Flächen zum großen Teil im Eigentum der Gemeinde sind, hat die Gemeinde Einfluss auf die Preisgestaltung und die Steuerung bei der Vergabe, die über ein Punktesystem sicherstellen soll, dass überwiegend bedürftige Personen und junge Familien aus Adendorf und der Region in den Genuss eines günstigen Grundstückes kommen sollen. Zudem sollen zwei Mehrfamilienhäusern mit Sozialwohnungen geschaffen werden.

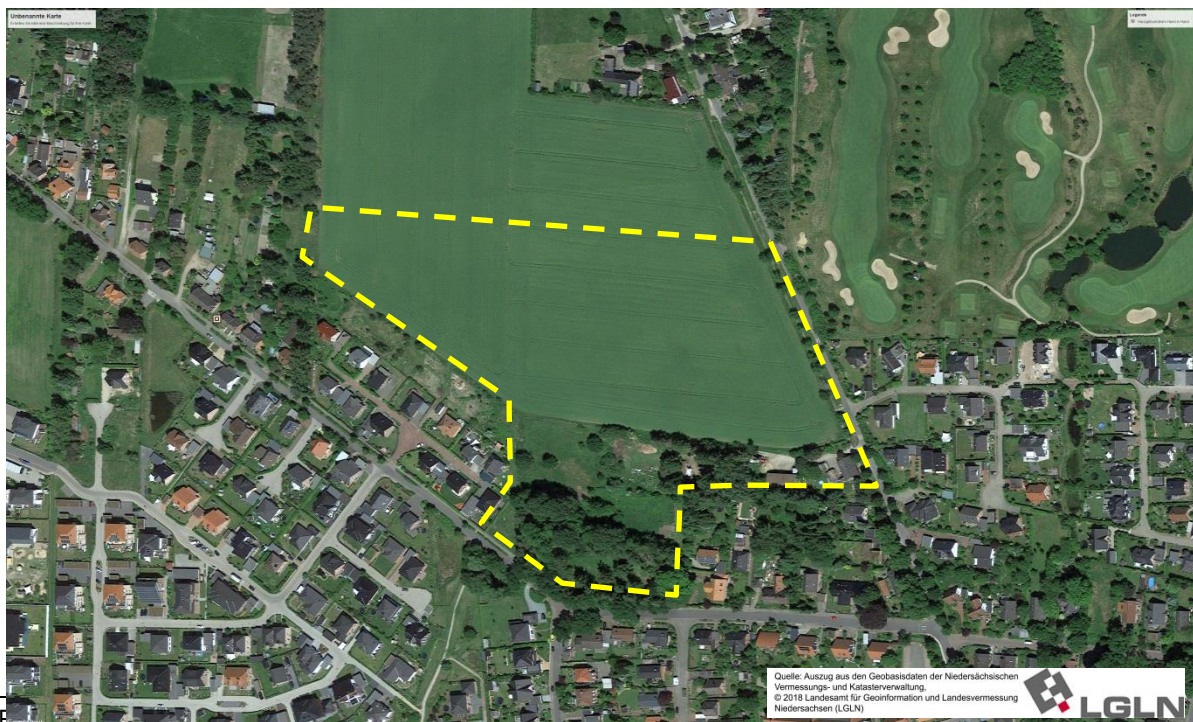
Neben diesen überwiegend sozialen Aspekten sollen in dem Plangebiet ökologische Belange besonders berücksichtigt werden. Das Neubaugebiet am Rande von Adendorf soll sich zudem auch städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt.

2. Lage und Topografie des Plangebiets

Das etwa 6,0 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Adendorf nördlich des Bardowicker Weges bzw. Steinbergkoppel und westlich des Papageienweges. Die Fläche liegt etwa 1.000 m vom Ortszentrum mit seinen zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs entfernt. Etwa genau so weit ist es zu den Fachmärkten an der B 209. Die Außenstelle der Grundschule, das Schulzentrum und die Sportmeile am Scharnebecker Weg liegen deutlich näher (500 bis 700 m), so dass insgesamt die Fläche eine sehr gute Lage zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen von Adendorf hat, die alle in höchstens 15 Min. zu Fuß zu erreichen sind. Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtplan.

Der überwiegende, nördlich gelegene, Teil des Plangebietes besteht aus Ackerflächen, die in der Vergangenheit intensiv genutzt wurden. Im Südosten liegen Flächen des Bauhofes der Gemeinde Adendorf. Sie sollen mittelfristig aufgegeben werden, weshalb die Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Östlich daran liegt eine größere Grünfläche, die zum Teil mit Bäumen bestanden ist und auch als Schafweide genutzt wird. Zentral in



der Fläche liegt zudem ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, bei dem es sich um nährstoffreiches Grossegegnried / sonstiger Flutrasen handelt. Die gesamte Grünfläche liegt wie auch die östlich angrenzenden Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Steinbergkoppel“.

Das Plangebiet steigt von den Süden, Osten und Westen nach Norden hin an. Der höchste Punkt des „Papageienberges“ (Flurbezeichnung) liegt etwa in der Mitte der nördlichen Plangebietsgrenze und hat eine Höhe von ca. 26,6 m über NHN. Nach Westen fällt das Gelände am stärksten ab, auf etwa 150 m ist eine Höhendifferenz von rund 3,0 m festzustellen, was einem Gefälle von etwa 2 % entspricht. Im Süden liegt im Bereich des geschützten Biotopes mit ca. 24,1 m ein lokaler Tiefpunkt. Hier sammelt sich das Oberflächenwasser der näheren Umgebung, so dass sich das Feuchtbiotop bilden konnte.

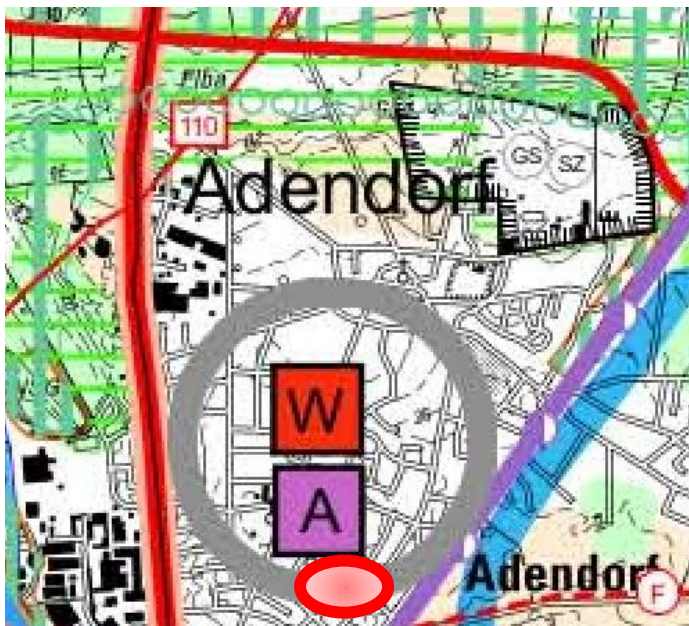
Auf dem Grundstück des Bauhofes, das vom Papageienweg erschlossen wird, befinden sich zwei Gebäude, ein Lagerplatz und ein Silo. Nördlich des Bauhofes stehen am Rande des Plangebietes straßenbegleitend am Papageienweg Obstbäume.

Im Norden grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet. Im Osten liegt der Papageienweg, angrenzend das Wohngebiet an der Straße „Moorblick“ und im Norden hiervon schließt sich der Golfplatz an. Südlich des Bauhofes bis zur Steinbergkoppel stehen Wohnhäuser mit rückwärtigen Gartenflächen. Jenseits der Steinbergkoppel schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Am Übergang zum Bardowicker Weg kommt von Süden her ein Grünzug aus dem Plangebiet ‚Bei den Acht Äckern‘, der nach Norden fortgeführt werden soll. Im Südwesten liegt dann die Wohnbebauung des Plangebiets Steinbergkoppel. Diese Wohnbebauung ist nach Norden und Osten durch Grünflächen abgeschirmt, die erhalten werden.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 weist Adendorf als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten aus. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, das sich durch ein hohes Ertragspotenzials auszeichnet. Die Flächendarstellung erfasst die Bereiche beiderseits des Papageienweges. Bereits heute werden die Flächen überwiegend nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus bestehen für den Bereich der Änderungsfläche keine besonderen raumordnerischen Festsetzungen. Vorranggebiete sind nicht betroffen.



Auszug RROP 2010
Quelle: Landkreis Lüneburg 2015

Gemäß RROP 2010 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen bis zum Jahr 2020 um 50% zu reduzieren. Ausgehend vom Bezugszeitraum der Jahre 2002 bis 2009 stehen Adendorf rechnerisch jährlich maximal 2,5 ha neue Wohnbaulandflächen zu. Allerdings werden Nachverdichtungen oder Konversionsflächen nicht mitgerechnet. In den Jahren 2010 bis Mitte 2018 waren die meisten Bebauungspläne Pläne der Innenentwicklung (Nachverdichtung bzw. Konversion). Insofern sind diese nicht mitzurechnen, so dass lediglich 14,2 ha Wohnbauland in ca. 7 Jahren anzusetzen sind. Die Gemeinde Adendorf bleibt damit etwa 3,3 ha (= $2,5 \times 7 - 14,2$) unter dem Zielwert des RROP. Die neu dargestellte Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 3,2 ha, so dass der durchschnittliche jährliche Zielwert eingehalten wird.

3.2 Landschaftsrahmenplan

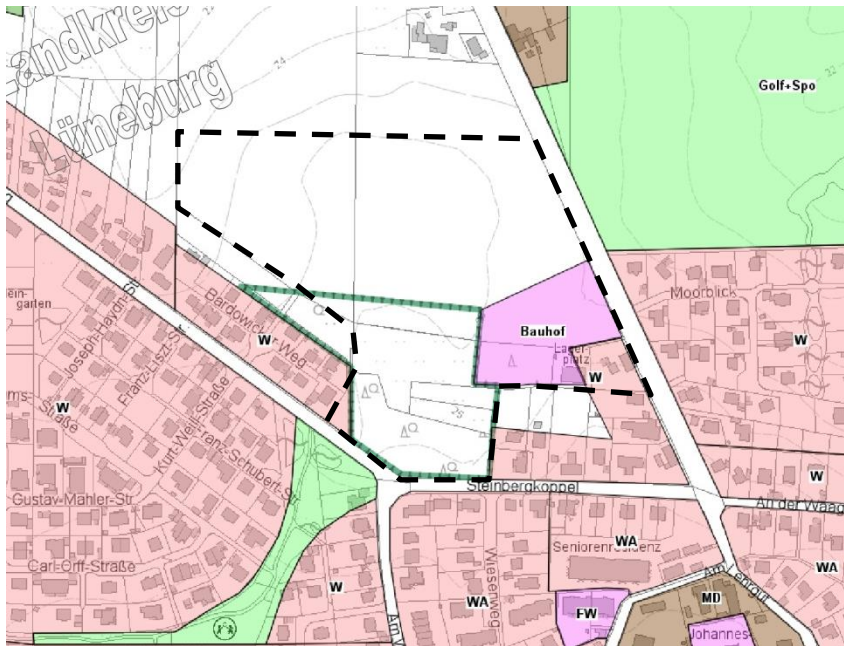
Der Landschaftsrahmenplan weist die zurzeit genutzten Ackerflächen als Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit als erhaltenswert aus. Die Gemeinde bemisst der Schaffung von Wohnraum in günstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs ein höheres Gewicht als der landwirtschaftlichen Nutzung zu, zumal in der Gemeinde auch erhebliche Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum besteht und die landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit zugunsten anderer Nutzungen (Golfplatz, bauliche Nutzung, ...) ohnehin aufgegeben wurde.

Weiterhin ist das im Plangebiet gelegene geschützte Biotop zusammen mit dem Randbereich des Papageienweges im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes als Verbindungselement für Biotopverbundflächen dargestellt. Der Bereich am Papageienweg liegt auf dem Straßengrundstück außerhalb des Plangebietes. Im angrenzenden Plangebiet liegt im Norden die Grünfläche um das Regenrückhaltebecken und südlich anschließend Baugrundstücke, die mit ihren Gartenflächen an die Biotop-Verbindungselemente am Papageienweg angrenzen. Diese Baugrundstücke werden durch die neuen Verkehrsflächen des Plangebietes erschlossen, so dass keine Anbindung an den Papageienweg erfolgt. Um dies zu verdeutlichen ist im Bebauungsplan hier ein entsprechender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Südlich der neuen Erschließungsstraße ist dagegen die Erschließung der Baugrundstücke wie bisher auch über den Papageienweg vorgesehen. Es erfolgt keine Verschlechterung der vorhandenen Situation. Vielmehr wird die Biotopvernetzung durch die Grünflächen innerhalb des Plangebietes (neue Biotopverbundflächen / Trittsteinbiotope) verbessert.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Fläche für die Landwirtschaft (weiß) dar. Im Osten ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof dargestellt und im Süden sind die landwirtschaftlichen Flächen mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Die vorgesehene Planung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bauhof der Gemeinde wurde bereits an der Robert-Schuhmann-Straße neu errichtet und die Bauhofflächen im Plangebiet sollen mittelfristig auch verlagert werden. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert und mit der Ausweisung der neuen Bauflächen wird eine durchgängige nördliche Bebauungsgrenze des Ortsrandes von Adendorf geschaffen. Insofern wird die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt und damit die Voraussetzung des § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB erfüllt, so dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans zeitnah zu berichtigen ist.



Auszug aus dem Flächen-nutzungsplan

Quelle: TerraWeb, Landkreis Lüneburg 2018

3.4 Vorhandene Bebauungspläne

Im Süden des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“.



Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“

Die Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird vollständig in das Plangebiet mit aufgenommen. Im Norden dieser Fläche sollen noch Wohnbaugrundstücke entstehen. Im Westen ist die neue Erschließungsstraße vorgesehen.

Durch die Überplanung der Grünflächen des bestehenden Bebauungsplanes gehen Werte für Natur und Landschaft verloren, die ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 32 gesi-

chert werden sollten. Deshalb wird die Gemeinde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in dem neuen Bebauungsplan festsetzen.

Die in Südosten an das WA-Gebiet angrenzende Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft wird ebenfalls überplant, weil an Rande dieser privaten Fläche ein Gehweg festgesetzt war. Dieser Gehweg war örtlich bisher nicht hergerichtet worden. Im neuen Bebauungsplan wird nun etwas weiter östlich auf öffentlichen Flächen ein neuer Gehweg festgesetzt, so dass der auf den privaten Flächen anzulegende Weg entfallen kann und damit die bisherige Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft geringfügig erweitert werden kann.

Neben dem oben beschriebenen und zum Teil überplanten Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“ grenzen die Bebauungspläne Nr. 17 „Altdorf“, 1. Änderung der Nr. 29 „Erweiterung der Golfanlage“, Nr. 30 „Nördlich an der Waage“ und die Nr. 33 „Bei den Acht Äckern“ an das Plangebiet. Deren Festsetzungen sind für den neuen Bebauungsplan aber nur von untergeordneter Bedeutung.

Außerdem liegt im Südosten des Plangebietes die § 34-Satzung Nr. 2, die die dortige Bebauung an der Straße regelt. Da die zurückliegenden Flächen von der Satzung aber nicht erfasst werden, beabsichtigt die Gemeinde auch hierfür in naher Zukunft einen Bebauungsplan aufzustellen.

3.5 Gesetzlich geschütztes Biotop

Im Süden des Plangebietes befindet sich in zentraler Lage ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, bei dem es sich um nährstoffreiches Großseggenried und sonstigem Flutrasen handelt. Bei der unteren Naturschutzbehörde wird es unter der Nr. 3577 im Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft geführt und als abwechslungsreiche, nasse Senke am Siedlungsrand mit bultig getretenem Schlank-Seggenried, Ufer-Seggen, Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Brennessel (*Urtica dioica*) beschrieben. Das Biotop ist bereits im Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“ als geschütztes Biotop festgesetzt.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen können. Dazu gehören auch Handlungen, die in den Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops hineinwirken. Von diesem Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Der unteren Denkmalschutzbehörde sind im Wirkungsbereich des Plangebiets keine Bodenfunde bekannt. Sie können aber nicht ausgeschlossen werden, weshalb auf dem Bebauungsplan ein Hinweis auf § 14 NDSchG verwiesen, nach dem jeder, der Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen hat. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

4. Städtebauliches Konzept

Zur möglichst gleichmäßigen Verteilung des PKW-Verkehrs wird das Plangebiet über zwei Straßen an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Bei der südlichen Anbindung vom Bardowicker Weg wird Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung eingehalten und die ortsbildprägende Eiche erhalten.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße sowie zwei Stichwege. Im Nordwesten endet diese Stichstraße mit einer Wendeanlage, so dass sie mit Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine dichtere Bebauung vorgesehen, während am Rande im Übergang zur freien Landschaft bzw. benachbarter Wohnnutzung eine eher lockere Wohnbebauung geplant ist. Neben Mehrfamilienhäusern im Innenbereich sollen im Kernbereich auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden, während zum Rand des Plangebietes dann Einfamilienhäuser entstehen sollen.

Um ein ökologisch hochwertiges Baugebiet zu schaffen wird durch eine relativ geringe GRZ einerseits die Bodenversiegelung gering gehalten, andererseits kann durch die zulässige zweigeschossige Bauweise dennoch ausreichend Wohnraum auf kleinen Grundstücken geschaffen werden. Überlegungen zu einem zentralen Blockheizkraftwerk, E-Tankstelle, Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft, Grünzüge zur Gliederung des Plangebietes und zur Aufnahme von durchgängigen Fußwegeverbindungen vervollständigen das Konzept.

5. Festsetzungen und deren Auswirkungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans ‚Schaffung von bezahlbarem Wohnraum‘ werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da der Bebauungsplan ja nach § 13b im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und damit das Ziel hat, Wohnnutzungen zu schaffen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden diesem Ziel widersprechen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden drei Bereiche unterschieden:

WA1

In den WA1-Gebieten, die am Rande zur freien Landschaft bzw. zu vorhandenen benachbarten Wohngebieten liegen, sollen Einfamilienhäuser entstehen. Es sind deshalb nur Einzelhäuser zulässig. Damit hier keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser entstehen können, wird gemäß textlicher Festsetzung je Wohngebäude nur eine Wohnung zugelassen. Um jedoch das aus sozialen Gründen gewünschte Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach zu ermöglichen ist eine zweite untergeordnete Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung nicht größer als 2/3 der Hauptwohnung ist. Laut Städtebaulichem Entwurf liegen die Grundstücksgrößen überwiegend zwischen 600 m² und 700 m². Die Gemeinde als Veräußerin der östlichen Flächen wird darauf achten, dass die Grundstücksgrößen klein bleiben und damit ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann. Um sicher zu stellen, dass die kleinteilige Grundstücksstruktur dauerhaft und im gesamten Plangebiet gesichert ist, wird textlich bestimmt, dass im WA1-Gebiet die Mindestgrundstücksgröße 600 m² und die Höchstgrundstücksgröße 850 m² betragen muss.

Trotz der nicht großen Grundstücke erhält die GRZ mit 0,25 ein relativ geringes Maß. Mit der geringen GRZ wird auch eine geringe Versiegelung erreicht. Denn für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten darf die GRZ nur um 50 % überschritten werden, so dass die sogenannte GRZ2 hier 0,375 betragen wird. Damit dürfen nur 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Fast 2/3 der Grundstücksflächen verbleiben damit für den Garten.

Damit dennoch ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann, wird im gesamten Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Bei einem 600 m² großen Grundstück könnten insgesamt 225 m² versiegelt werden. Bei einem 12m x 10m = 120 m² großen Gebäude bleiben dann für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten noch 105 m² Fläche übrig.

Um eine unangemessenen Höhenentwicklung zu vermeiden, wird die Firsthöhe auf höchstens 9,0 m begrenzt. In jüngster Vergangenheit sind wiederholt Häuser gebaut worden, die im Dachgeschoss zwar nur 2/3 der Grundfläche nutzen, die aber eine Gebäudefront besitzen, die optisch von einem 3-geschossigen Gebäude nicht zu unterscheiden ist. Um solch massive Gebäudefronten, die sich nicht in eine typische Einfamilienhausbebauung eingliedern, zu vermeiden, wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt und Pultdächer über die örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen.

WA2

Die WA2-Gebiete befinden sich angrenzend zu den WA1-Gebieten und WA3-Gebieten in zentraler Lage. Sie stellen einen Übergang zwischen der dichteren Nutzung in den WA3-Gebieten und der Einzelhausbebauung für Einfamilienhäuser in den Randbereichen dar. Das Maß der Nutzung unterscheidet sich bzgl. GRZ 0,25, II-Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (First max. 9,0 und Traufe max. 6,5 m) nicht von den WA1-Gebieten. Allerdings wird zusammen mit dem WA3-Gebiet die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt, damit sich bzgl. der Höhenentwicklung im zentralen Bereich des Plangebiets eine einheitliche Struktur ergibt und die Grundstücke gut genutzt werden. Neben Einzelhäusern sind hier insbesondere Doppelhäuser vorgesehen (siehe städtebaulichen Entwurf). Bei der festgesetzten offenen Bauweise sind aber auch Reihenhäuser zulässig. Es müssten sich dann allerdings Bauwillige finden, die gemeinsam ein Reihenhhaus-Projekt umsetzen, da die Gemeinde die Grundstücke zu einem „bezahlbaren“ Preis direkt an die Endnutzer verkaufen will. Da die Baugrundstücke von Osten bzw. Norden erschlossen werden, eignen sie sich gut für die Errichtung von Reihen-/Ketten- oder Doppelhäusern, da der Garten nach Westen bzw. Süden ausgerichtet ist. Auch im WA2-Gebiet gilt die Festsetzung, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist und eine zweite nur zugelassen wird, wenn sie untergeordnet ist. Damit soll ausgeschlossen werden, dass im WA2-Gebiet Mehrfamilienhäuser entstehen können.

WA3

Im Kern des Plangebietes, im WA3-Gebiet, sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, weshalb die GRZ mit 0,3 hier etwas höher festgesetzt wird als in den übrigen Bereichen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird durch eine Firsthöhe von 11,5 m auch eine größere Bautiefe ermöglicht, so dass das Dachgeschoss für gut geschnittene Wohnungen genutzt werden kann. Eine zweigeschossige Bebauung wird zwingend vorgeschrieben um die Schaffung von ausreichend Wohnraum sicherzustellen.

Im städtebaulichen Entwurf sind im zentralen Bereich zwei größere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, es können aber auch vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Nach Osten sind weitere drei Mehrfamilienhäuser möglich, wenn die hier zurzeit noch genutzten Flächen des Bauhofes von der Gemeinde aufgegeben werden. Zurzeit genießt der Bauhof Bestandsschutz.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF). Dieser darf zur Erschließungsstraße höchstens 0,3 m über der Oberkante der Straße liegen. Damit wird gewährleistet, dass die Gebäude in etwa auf einem Niveau mit der Straße liegen und das Kellergeschoss nicht zu weit herausragt. Auch eine Einfügung in das vorhandene Geländere relief wird so erreicht.

Zum Schutz des Bodens und zur Erhaltung der natürlichen Geländestruktur sind Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen gemäß textlicher Festsetzung nur zulässig, wenn sie zur Herstellung der Gebäude und der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Außerdem ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen und der Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.

Die Baugrenzen halten regelmäßig 5,0 m Abstand zu dem Geltungsbereich bzw. anderen Nutzungen wie Grün- oder Verkehrsflächen. Teilweise haben die nach Süden orientierten Baugrenzen einen größeren Abstand (7,0 bzw. 10,0 m), da die Wohngebäude ohnehin eher im Norden der Grundstücke angeordnet werden, damit nach Süden ausreichend Gartenland verbleibt. Am östlichen Stichweg halten die Baugrenzen nur 3,0 m Abstand ein, um ausreichend große bebaubare Grundstücksflächen zu erhalten. Da es sich um einen Wohnweg handelt, ist dies unkritisch. Im Südwesten werden zur Grünfläche aus dem gleichen Grunde (ausreichend bebaubare Grundstücksflächen) ebenfalls nur 3,0 m Abstand eingehalten. Hier schließt sich an die im Bebauungsplan festgesetzte etwa 8 m breite Grünfläche eine über 20 m breite Grünfläche des benachbarten Bebauungsplans Nr. 32 „Steinbergkoppel“ an, so dass ausreichend Abstand zur bereits bestehenden südlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten wird. Im Südwesten hält im WA3-Gebeit die Baugrenze 8,0 m Abstand zum Biotop um einen entsprechenden Schutz zu gewährleisten. Demselben Ziel dient das Verbot zur Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten in diesem Bereich zwischen der Flurstücksgrenze zum Biotop und der Baugrenze.

5.2 Örtliche Bauvorschrift

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

Als Dachform sind fast alle gängigen geneigten Dachformen zulässig. Nur Pultdächer werden ausgeschlossen, da dadurch Gebäude entstehen können, die nur auf einer Seite eine Traufe besitzen und auf der anderen Seite wie ein 2-geschossiges Gebäude (bei 1-geschossiger Bauweise) bzw. 3-geschossiges Gebäude (bei 2-geschossiger Bauweise) aussehen und sich damit nicht in die Nachbarschaft einfügen. Zur Erreichung einer harmonischen Dachlandschaft sind geneigte Dachflächen zwischen 20° und 45° herzustellen. Sehr steile Dächer über 45° Neigung sind untypisch und werden deshalb ausgeschlossen. Damit können auch keine an der Fassade vorgehängten sehr steilen Dachflächen errichtet werden. Bzgl. Material und Farbgebung sind Vorgaben zu erfüllen, da die Dachflächen meist weithin sichtbar sind. Es sind nur die regional üblichen Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Zusammen mit den vorgeschriebenen Dachpfannen und dem Ausschluss von glänzenden Oberflächen ist sichergestellt, dass eine harmonische Dachlandschaft entsteht und das Ortsbild nicht durch als Fremdkörper wahrgenommene Dächer gestört wird. Aus ökologischen Gründen sind Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen unabhängig von den oben beschriebenen Vorgaben allgemein zugelassen.

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

Das Mauerwerk ist in den Farbtönen rot bis rotbraun und die Holzflächen in Naturfarben oder gestrichen in rot bis rotbraun oder in hellen, gedeckten Farbtönen weiß bis hellgelb zulässig. Grelle und sich nicht in die Umgebung einfügende Farben sind damit ausgeschlossen. Verputzte Fassaden sind in hellen Farbtönen weiß bis hellgelb zulässig. Die in der textlichen Festsetzung angeführten RAL-Farbnummern machen deutlich, dass extreme Farbtöne wie leuchtend rot oder Signalgelb nicht zulässig sind.

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

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

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

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

Aus ökologischen Gründen sollen Vorgartenflächen vorwiegend begrünt werden. Neben Gehölzpflanzungen sind Rasenflächen zulässig. Besonders zu begrüßen sind Wiesen und Blumenrabatten, die für Insekten (z.B. Immen) einen hohen Nutzen besitzen. Zulässig sind notwendige Befestigungen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze. Verbleibende Freiflächen sind aber zu begrünen, denn Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

Um einen weiträumig gestalteten öffentlichen Verkehrsraum zu erhalten, werden Einfriedungen an öffentlichen Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Da Kunststoffzäune und insbesondere flächenhafte Teile aus Kunststoff (die durch Zaunelemente geflochten werden), das Orts- und Straßenbild erheblich negativ beeinflussen können, werden sie ausgeschlossen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten vom Papageienweg und von Süden vom Bardowicker Weg her erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße sowie zwei Stichwege. Im Nordwesten endet die Stichstraße mit einer Wendeanlage, so dass sie mit Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die etwas dichtere Bebauung des WA3 und auch des WA2-Gebietes liegen zentral, so dass sie verkehrsgünstig zu erreichen sind.

Die Verkehrsflächen sollen eher verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Aufgrund des geringen Querschnittes und der Bodenverhältnisse wird ein Regenwasserkanal im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

Die südliche Anbindung vom Bardowicker Weg hält ausreichend Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung und auch zu dem geschützten Biotop. Zudem ist der Einmündungsbereich auf den Bardowicker Weg so geplant, dass die alte ortsbildprägende Eiche erhalten werden kann.

Für Fußgänger werden separate Wege angelegt, die in den angrenzenden Grünbereichen verlaufen, so dass sie sich auch gut für die Naherholung eignen. Ein Grünzug, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht und gliedert, nimmt diese Wege auf, so dass sich von der freien Landschaft im Norden bis zu dem südlich des Bardowicker Weges gelegenen Grüngelände eine durchgängige Wegeverbindung abseits der Straßen ergibt. Im Bereich dieses Grünzuges ist an zentraler Stelle im Plangebiet ein Begegnungsbereich geplant. Dessen Ausgestaltung ist im Zuge der weiteren Planung noch zu konkretisieren.

5.4 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke soll vollständig auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ggf. sind Sickerschächte, Rigolen oder anderweitige technische Lösungen zu wählen. Um das Oberflächenwasser vollständig versickern zu können, kann es hilfreich sein eine versickerungsfähige Befestigung für Stellplätze und deren Zufahrten vorzusehen. Das auf den Dachflächen der WA3-Gebiete kann alternativ zur Versickerung auch dem Feuchtbiotop zugeführt werden, das in den letzten Jahren aufgrund der geringen Niederschläge auszutrocknen drohte.

Das auf befestigten Hofflächen anfallende Wasser ist gemäß textlicher Festsetzung über die belebte Bodenzone zu versickern, so dass eine Reinigung erfolgt und die Verschmutzung des Grundwassers vermieden wird. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Im öffentlichen Verkehrsraum wird ein Regenwasserkanal verlegt, der das Wasser zu dem im Nordosten gelegenen Regenrückhaltebecken führt. Hier wird das Wasser vollständig zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht. Die Bodenverhältnisse lassen dies an dieser Stelle zu.

Für die südliche Anbindung des Plangebiets wird im Straßenseitenraum eine Mulde zur Versickerung vorgesehen.

Zum Satzungsbeschluss wird vom Ing.-Büro Feuerbach ein Nachweis zur Oberflächenentwässerung erbracht.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße verlegt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Das Plangebiet soll mit Glasfaserkabel ausgestattet werden, so dass künftigen Bewohnern ein schneller Internetzugang zur Verfügung gestellt werden kann.

Für die erforderliche Löschwassermenge für die Grundversorgung des Gebietes muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Diese Menge kann erfahrungsgemäß regelmäßig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen werden in einer Entfernung von höchstens 300 m benötigt.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die GfA. An den Abfuhrtagen sind die Wertstoffe bzw. der Restmüll im öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen. Am Beginn der im Osten gelegenen Stichstraße wird eine Müllbereitstellungsfläche geschaffen, da wegen einer fehlenden Wendeanlage dieser Stichweg nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Die von den Anwohnern an den Abfuhrtagen zu bewältigende Strecke von 35 bis 45 m erscheint zumutbar.

In zentraler Stelle des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit bestehen, neben einer Trafostation auch ein Blockheizkraftwerk zu errichten. Die Gemeinde bemüht sich zurzeit einen Betreiber einer solchen Anlage zu finden. Voraussetzung wäre, dass sämtliche Haushalte des Plangebietes ihren Wärmebedarf aus dem Blockheizkraftwerk beziehen. Entsprechende Leitungen wären im Plangebiet zu verlegen. Der Anschlusszwang soll beim Verkauf der Grundstücke privatrechtlich geregelt werden. Einzelheiten zu dem Blockheizkraftwerk und seiner Nutzung sind durch ein Nahwärmekonzept zu erarbeiten, das die Gemeinde beauftragen möchte.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung eines umweltgerechten Städtebaus ist die Errichtung einer E-Tankstelle. Eine entsprechende Fläche bietet sich im östlichen Planbereich an. Die E-Tankstelle soll im Bereich öffentlicher Parkplätze nach Möglichkeit überwiegend mit Solarenergie betrieben werden.

5.6 Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Da das Plangebiet gemäß § 13b BauGB erstellt wird, ist ein Umweltbericht nicht notwendig. Die Belange von Natur und Landschaft unterliegen aber uneingeschränkt der Abwägung. Zudem sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Die südlich des Plangebietes gelegene Grünfläche, die zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist und dessen artenreiches Grünland extensiv genutzt wird, soll weitgehend erhalten werden, zumal hier auch ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop liegt. Zur Beurteilung der planungsrelevanten Artengruppen des Biotopes sowie der übrigen Flächen des Plangebietes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der als Anlage beiliegt.

Artenschutz

Der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag betrachtet auch noch den Grünbereich um die Kleingewässer südlich des Bardowicker Weges. Anhand der zu erwartenden Auswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, wie Rodung von Gehölzen, baubedingte Emissionen, Flächenversiegelung, Verkehrsbelastung, Störung durch Freiraumnutzung und verschiedenen weiteren Faktoren wurden die Auswirkungen auf die planungsrelevanten Artengruppen Avifauna und Amphibien untersucht. Es erfolgten fünf Begehungen und auch eine Nachtbegehung.

Es wurden keine Brutnachweise für streng geschützte oder besonders geschützte Vogelarten, die auf der Roten Liste Niedersachsens geführt werden, erbracht. Die weiteren besonders geschützten Vogelarten erfahren durch die Eingriffe im Plangebiet voraussichtlich keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden und werden durch die neuen Grünflächen im Bebauungsplangebiet neu geschaffen. Damit bleibt die ökologische Funkti-

on der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bestehen.

Die örtlich vorhandenen Gewässer bleiben erhalten. Mit dem Teichfrosch und dem Grasfrosch konnten zwei Amphibienarten nachgewiesen werden, allerdings weder Laich noch Kaulquappen. Beide Arten gehören zu den besonders geschützten Arten, sind in Niedersachsen aber häufig anzutreffen. Da beide Arten neue Gewässer schnell besiedeln, aber dauerhaft wasserführende Gewässer präferieren, ist das Fehlen von Laich und Kaulquappen erklärbar. Da im Nord-Osten des Plangebietes ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt wird, kann dies als Trittstein in Richtung Kleingewässer des östlich angrenzenden Golfplatzes gewertet werden. In Bezug auf die nachgewiesenen Amphibienarten bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Auch für Amphibien ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Fauna während der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Es sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Soweit möglich ist die Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs) zu erhalten und durch die Abgrenzung von Baufeldern zu schützen. Gehölze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu beseitigen.
- Während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) ist keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege vorzunehmen.
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)
- Alle Arbeiten an Gehölzen sind gemäß des §39 BNatSchG nur im Winter in der Zeit vom 1.Oktober bis zum 28./29.Februar durchzuführen. Gleiches soll auch für Arbeiten im Umfeld der Gewässer gelten.

Ausgleich für die überplanten schützenswerten Flächen für Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“

Die südlich gelegene Grünfläche mit dem vorhandenen Baumbestand, dem artenreichen Grünland, das zum Teil als Schafweide und für Holzarbeiten genutzt wird und auf dem auch das nach Naturschutzrecht gelegene Biotop liegt, ist im Bebauungsplan Nr. 32 „Steinkoppel“ als zu erhalten festgesetzt. Der nördliche Bereich, der zum Teil als Holz-Lager und Bearbeitungsfläche genutzt wird, soll künftig als Wohnbauland dienen. Im Westen der Grünfläche werden die Erschließungsstraße und ein Fußweg neu entstehen. Dadurch werden von den insgesamt 94 Bäumen voraussichtlich 28 beseitigt werden. Unter den zu fällenden Bäumen sind 9 Lärchen, 7 Pappeln, 5 Eichen, 4 Eschen und 3 Buchen.

Durch diese erhebliche Beeinträchtigung der im Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“ festgesetzten Werte für Natur und Landschaft ist trotz des Verfahrens nach § 13b BauGB ein entsprechender Ausgleich für die überplanten Flächen des Bebauungsplans Nr. 32 notwendig. In der nachstehenden Tabelle sind die Ausgangsbiotope des Bebauungsplans Nr. 32 den Planungen des Bebauungsplans Nr. 44 gegenübergestellt.

Ausgangsbiotop gemäß B32 "Steinbergkoppel"	Fläche [m2]	Wertstufe	Flächenwert
Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft	487	4	1.948
Fläche "Erhalt von Bäumen und Sträuchern" ohne Biotop	11.902	4	47.608
Biotopfläche	2.045	5	10.225
Summe	14.434		59.781
Planungsbiotop gemäß B44 "Papageienweg"	Fläche [m2]	Wertstufe	Flächenwert
WA3-Gebiet, GRZ 0,3 (versiegelte Fläche 45 %)	1.003	0	0
WA3-Gebiet Gartenfläche (55 %)	1.225	1	1.225
Straßenverkehrsfläche	1.000	0	0
Wege-und Begegnungsfläche	300	0	0
Fläche für Versorgungsanlagen	160	0	0
Grünfläche 5	2.312	4	9.248
Biotop	2.045	5	10.225
GF 2: Erhalt von Bäumen und Sträuchern ohne Biotop, ...	5.789	4	23.156
GF1: Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft	600	4	2.400
Summe	14.434		46.254
Planungswert - Ausgangswert = Eingriffsbilanz =			-13.527

Es sind damit rund 13.530 Werteinheiten auszugleichen.

Gemäß textlicher Festsetzung werden auf den Grünflächen 3 und 4 (GF3 und GF4) zwei Streuobstwiesen (Wertstufe 4) von je 2.000 m² Größe auf bisherigem Acker (Wertstufe 1) angelegt. Damit erfolgt auf einer Fläche von 4.000 m² eine Aufwertung von 3 WE, was insgesamt **12.000 WE** ergibt.

Auf den verbleibenden Flächen der GF3 und GF 4 sind neben 30 großkronigen Laubbäumen Sträucher auf einer Gesamtfläche von mindestens 3000 m² zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind 10 bis 20 Pflanzinseln anzulegen. Die verbleibenden Restflächen sind mit Ausnahme der Wegeflächen und des Begegnungsraumes als artenreiches, mesophiles Grünland zu entwickeln. Sowohl das mesophile Grünland wie auch die Baum-Strauchpflanzungen besitzen die Wertstufe 3. Da die Pflanzungen auf bisherigen Ackerbiotopen der Wertstufe 1 erfolgen ergibt sich eine Aufwertung von 2 WE je m². Die Gesamtfläche der Grünflächen 3 und 4 beträgt etwa 12.000 m². Hiervon gehen 4.000 m² für die Streuobstwiesen und 2.200 m² für Wegeflächen und Begegnungsraum ab, sodass etwa 5.800 m² verbleiben. Bei der Aufwertung von 2 WE je m² ergeben sich **11.600 WE** Aufwertung. Insgesamt sind damit **23.600 WE** als Aufwertung zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht nochmals die oben beschriebene Aufwertung.

Ausgangsbiotop	Fläche [m ²]	Wertstufe	Flächenwert
Acker	9.800	1	9.800
Planungsbiotop gemäß B44 Papageienweg			
Streuobstwiese (HO)	4.000	4	16.000
Baum-/Strauchpflanzung (HPS)	3.000	3	9.000
artenreiches mesophiles Grünland (GM)	2.800	3	8.400
Summe	9.800		33.400
Planungswert - Ausgangswert = Überschuss			23.600

Damit werden die oben ermittelten 13.530 WE vollständig ausgeglichen.

Grünordnung

Die Gemeinde will die ortsbildprägende, mit Bäumen bestandene Grünfläche an der Steinbergkoppel erhalten. Für die Inanspruchnahme der randlichen Grünflächen werden nördlich innerhalb des Plangebiets neue Grünflächen geschaffen. Der zu beseitigende Baumbestand wird durch Neuanpflanzungen im Plangebiet ersetzt. Für die 28 zu beseitigenden Bäume sind insgesamt mindestens 30 neue Laubbäume zu pflanzen, so dass die Werte von Natur und Landschaft zumindest wertmäßig weitgehend erhalten werden. Da voraussichtlich etwa 15 weitere Bäume zumindest in ihrem Wurzelbereich von der neuen Erschließungsstraße betroffen sind, ist auch hierfür Ausgleich zu schaffen. Die obige Bilanzierung weist einen Überschuss von über 10.000 WE ($23.600 - 13.530 = 10.070$) nach, so dass auch die am Rande betroffenen Bäume mehr als ausgeglichen werden.

Auf der Grünfläche 1 (GF 1) wird wie bereits im Bebauungsplan N. 32 „Steinbergkoppel“ bestimmt, wieder eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als artenreiches, mesophiles Grünland zu erhalten ist. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 32 entfällt der Fußweg durch die Fläche.

Die Grünfläche 2 (GF 2) verbleibt in privatem Eigentum. Die Festsetzungen für den vorhandenen Baumbestand und das artenreiche Grünland sowie das nach § 30 BNatSchG geschützte Seggenried-Biotop werden aus dem Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“ übernommen, so dass hier keine Änderung erfolgt.

Die Grünflächen 3 und 4 umgeben und gliedern die neue Bebauung. Ziel der Gemeinde ist hier eine vielfältige Gestaltung mit hohem Nutzen für Natur und Landschaft sowie die Naherholung zu erreichen. Außerdem werden hier die Eingriffe in die im Bebauungsplan Nr. 32 „Steinbergkoppel“ festgesetzten schützenswerten Flächen für Natur und Landschaft ausgeglichen (s.o.).

Um eine vielfältige Gestaltung zu erreichen sind insgesamt 4.000 m² Streuobstwiese festgesetzt, die sich auf zwei Flächen verteilen sollen. Es bieten sich dafür der westliche Bereich der GF 3 sowie die Flächen um die Regenrückhalteanlage an. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah angelegt, so dass eine Integration in die Streuobstwiese möglich ist.

Von den verbleibenden Flächen ist etwa die Hälfte (ca. 3.000 m²) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei mindestens 30 großkronige Laubbäume zu setzen sind. Diese Pflanzungen sollen in 10 bis 20 Pflanzinseln gegliedert werden, so dass sich eine abwechslungsreiche Gestaltung ergibt und zusammen mit dem Offenland (artenreiches mesophiles Grünland) eine vielfältige Biotopstruktur geschaffen wird, die zahlreichen Tierarten Lebens- und Nahrungshabitate bieten kann. Auch die im südlichen Bereich bisher vorkommenden lokalen Vogelarten-Populationen finden neuen Lebensraum.

In zentraler Lage wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park, Begegnungsraum“ festgesetzt. Hier kann durch entsprechende Gestaltung (Sitzgelegenheiten, kleine Spielgeräte, ...) eine Aufenthaltsqualität geschaffen werden, so dieser Bereich als Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers und der unmittelbaren Nachbarschaft dienen kann.

Die Grünfläche 5 (GF 5) liegt beiderseits der Planstraße. Hier stehen bereits zahlreiche Bäume, die gemäß textlicher Festsetzung zu erhalten sind und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ergänzen sind.

Insgesamt werden im Plangebiet über 10.000 m² neu als Grünfläche festgesetzt. Einerseits wird dadurch eine Gliederung der Bauflächen erreicht, zum anderen können attraktive Wegeflächen für die Naherholung abseits der Straßen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Neuausweisung und die Bepflanzung dieser Flächen wird ausreichend Ausgleich

für die Inanspruchnahme der südlichen Grünfläche und der zu beseitigenden Bäume geschaffen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet			5,96 ha	100,0%
Allgemeines Wohngebiet			3,18 ha	53,4%
- davon WA1	1,90 ha			
- davon WA2	0,44 ha			
- davon WA3	0,84 ha			
Öffentliche Grünfläche			2,16 ha	36,2%
Öffentliche Verkehrsfläche			0,60 ha	10,1%
Flächen für Versorgungsanlagen			0,02 ha	0,3%

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Der § 13b bezieht sich auf § 13a BauGB mit dem Unterschied, dass hier auch Flächen im Außenbereich mit einbezogen werden können, wenn es sich um Wohnbauflächen mit einer Grundfläche unter 10.000 m² handelt und diese im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile liegen.

Mit dem Bebauungsplan werden Wohnbauflächen angrenzend an die Ortslage von Adendorf entwickelt. Für die verschiedenen WA-Gebiete ergeben sich folgende gerundete Grundflächen:

Baugebiete	Fläche	GRZ	Grundfläche
WA1	20.000	0,25	5.000
WA2	4.400	0,25	1.100
WA3	8.450	0,30	2.535
Summe	32.850		8.635

Gemäß Bebauungsplan-Entwurf liegt die geplante überbaubare Grundfläche bei etwa 8.650 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von 10.000 m², so dass die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten werden.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig.

In seiner Sitzung am 16.08.2018 hat der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bau- en der Gemeinde Adendorf beschlossen den Bebauungsplan Nr. 44 „Papageienweg“ aufzustellen. Anschließend hat der Ausschuss dem vorliegenden Vorentwurf zugestimmt und beschlossen auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf hat daraufhin vom

14.09.2018 bis zum 19.10.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

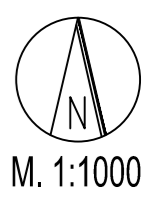
Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 den überarbeiteten Entwurf zugestimmt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.



Gemeinde Adendorf
 Landkreis Lüneburg
 Bebauungsplan Nr. 44
 Städtebaulicher Entwurf
 "Papageienweg"



Stand: September 2019
Planungsbüro
 **PATT**
 Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
 Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de



M. 1:1000

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Städtebaulicher Entwurf Papageienweg Gemeinde Adendorf

im Auftrag von:

Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

Am 11.08.2018

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am 08.03.2018 wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG für folgende Artengruppe beauftragt: Vögel, Amphibien. Aufgrund der Biotopausstattung sind planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen, nicht zu erwarten.

1.2 Untersuchungsgebiet

Abb. 1. zeigt eine Planungskarte, Abb. 2 ein Luftbild des Untersuchungsgebietes. Das Baugebiet besteht vorwiegend aus Ackerflächen, die im Untersuchungszeitraum im östlichen Teil aus einer Ackerbrache und im westlichen Teil aus einer Fläche mit Gerste bestand, siehe Abb. 3. Am östlichen Rand der Planfläche steht eine Reihe mit Obstgehölzen (Abb. 4). Im südlichen Bereich befinden sich temporäre Kleingewässer (Abb. 5-8).

Abb. 1: Plangebiet – Planungskarte. Rote-Linie: Abgrenzung § 30 Biotop (Quelle:Planungsbüro Patt)



Abb. 2: Untersuchungsgebiet – Luftbild mit temporären Gewässern (Quelle: GoogleMaps)



Abb. 3: Blick auf das Plangebiet von Norden (links: Ackerbrache, rechts: Gerste)



Abb.4: Streifen mit Obstgehölzen am Ostrand des Plangebietes

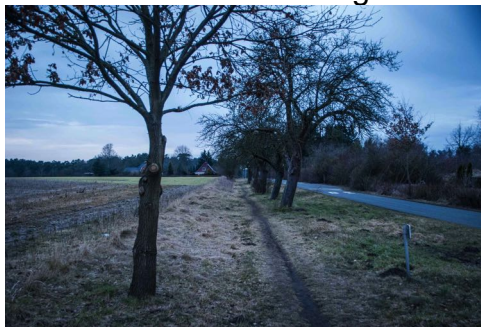


Abb. 5: Gewässer 1 (links: April, rechts: Mai)



Abb. 6: Gewässer 2



Abb. 7: Gewässer 3 (links: April, rechts: Juni)



Abb. 8: Gewässer 4 (links), Gewässer 5 (rechts)



1.3 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie direkt aus den europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie). Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen den „besonders“ und den „streng“ geschützten Arten unterschieden.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmevoraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmevoraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

2 Wirkungen des Vorhabens

Mögliche Verbotstatbestände für ein Vorhaben ergeben sich durch die verschiedenen Auswirkungen von Bautätigkeit und nachfolgender Nutzung einer Neuanlage auf die streng oder besonders geschützten Arten nach §7 BNatSchG.

Falls Wirkungen i. S. von §44 BNatSchG ausgelöst werden, müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um einen Verbotsbestand zu umgehen. Im Hinblick auf die geplante Wohnbaulandentwicklung der o.g. Teilflächen sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten.

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Rodung von Gehölzbeständen und Abräumung des Baufeldes
- Abschub Oberboden
- baubedingte Emissionen
- Verkehr von Baufahrzeugen
- Bodenverdichtung
- Verfüllen von Senken

2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Veränderungen im Kleinklima
- Flächenversiegelung
- Baukörper

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Verkehrsbelastungen
- Schadstoffemissionen
- Lichtemissionen
- Störungen durch Freizeitnutzung

3 Methodik

3.1 Umweltdaten

Routinemäßig erfolgt ein Abgleich des Gebietes mit den Daten der Umweltkarten Niedersachsen (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>) im Hinblick auf Schutzgebiete und wertvolle Bereiche (Biototypen, Fauna, Brut- und Gastvögel).

3.2 Avifauna

Die Brutvogelerfassung stützt sich im Wesentlichen auf die allgemein gültige Methode der Revierkartierung singender Männchen (vgl. BERTHOLD 1976, OELKE 1977, SÜDBECK et. al. 2005). Diese Methode kommt vorrangig bei Schutzgebietsausweisungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen und Habitatvergleichen zur Anwendung.

Nach DDA-Standard sollte je eine Begehung in fünf vorgegebenen Zeiträumen erfolgen:

Tab. 1: Begehungszeiträume und -termine

Empfohlene Begehungszeiträume gem. DDA-Standard (Südbeck et. al., 2005)	Begehungstermine-Plangebiet:
1. - 31. März	11.03.2018
16.-30. April	18.04.2018
1.-15. Mai	09.05.2018
16.-31. Mai	25.05.2018
1.-15. Juni	12.06.2018

Zusätzlich erfolgte eine Nachtbegehung am 11.03.2018 mit Einsatz von Klangattrappen (Eulenrufe).

Für alle streng geschützten Arten sowie alle Brutvogelarten der Roten Liste Niedersachsens (Gefährdungsgrad oberhalb der Vorwarnliste) erfolgte eine quantitative Erfassung und Auswertung der Reviere. Sofern der vermutete Brutstandort im Plangebiet liegt, wird eine Revierkarte erstellt.

Für alle übrigen Vogelarten erfolgte eine rein qualitative Erfassung und keine Auswertung bis auf die Revierebene.

Alle Erfassungen fanden zu den methodisch vorgegebenen Uhrzeiten (SÜDBECK et. al, 2005) und bei geeigneten Witterungsbedingungen statt.

Besondere Strukturen wie Höhlen- und Horstbäume wurden erfasst.

3.3 Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurden vier Erfassungstermine angesetzt.

Kontrolltermine:

- 11.03.2018 - 18.04.2018 - 09.05.2018 - 12.06.2018

Im Rahmen der Erfassungen wurden alle potentiellen Laichgewässer abgelaufen und per Sichtkontrolle und Kescherfang untersucht.

4 Untersuchungsergebnisse

4.1 Umweltdaten

Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab keine Hinweise auf besonders wertvolle Bereiche oder Arten im Plangebiet. Allerdings befindet sich im Plangebiet ein nicht in den Umweltkarten-Niedersachsen verzeichnetes, aber im Geoportal des Landkreises Lüneburg aufgeführtes „Gesetzlich geschütztes Biotop“ (§30 BNatSchG/§24NAGBNatSchG) mit dem Aktenzeichen 3577; siehe Gewässer 2: Abb. 2 u. 6. Bei dem Biotop handelt es sich um den Biotoptyp: Nährstoffreiches Grosseggried/Sonstiger Flutrasen.

4.2 Avifauna

Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Tabelle 2 und Abb. 9 zeigen die Ergebnisse der Revierkartierung sowie den Schutzstatus der nachgewiesenen Arten.

Tab. 2: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status

N = Nahrungsgast

B = Brutvogel im Plangebiet; (B) = Brutvogel im angrenzenden Gebiet,

BZ = Brutzeitfeststellung; § besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art,

RL-Ni (Rote Liste Niedersachsen), V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Erlöschen bedroht)

Art	Schutzstatus	Status U-Gebiet	Anmerkung: U-Gebiet	Bemerkungen allgemein (NLWKN, 2011, bezogen auf Naturraum)
Amsel	§	B		Flächendeckend und dabei fast überall in größerer Anzahl vorhanden.

Bachstelze	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit Jahren abnehmend, aber noch in allen Regionen regelmäßig anzutreffen.
Blaumeise	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Bluthänfling	§, RL-Ni 3	N	Brachfläche wurde regelmäßig von Trupps aufgesucht, kein revieranzeigendes Verhalten	Brutvogel mit flächendeckender Verbreitung
Buchfink	§	B		Häufigste Brutvogelart in Niedersachsen. Überall vorhanden.
Buntspecht	§	(B)		Überall verbreiteter Brutvogel
Dorngrasmücke	§	B		Landesweit mehr oder weniger verbreitet auftretender Brutvogel
Eichelhäher	§	(B)		Als Brutvogel verbreitet.
Elster	§	B		Verbreitet vorhanden, aber in den Dörfern teilweise nur noch in Einzelpaaren oder überhaupt nicht mehr.
Gelbspötter	§, RL-Ni V	B		Brutvogel der nahezu flächendeckend vorhanden ist
Grünfink	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Haubenmeise	§	B		Regelmäßiger Brutvogel
Hausrotschwanz	§	(B)		Verbreiteter Brutvogel.
Haussperling	§, RL-Ni V	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit wenigen Jahrzehnten mit deutlichem Bestandsrückgang und bereits aus vielen Siedlungen verschwunden.

Heckenbraunelle	§	B		Insgesamt verbreiteter Brutvogel
Kohlmeise	§	B		Flächendeckend auftretender Brutvogel
Mönchsgrasmücke	§	B		Flächendeckend und dabei meist in größerer Zahl auftretender Brutvogel.
Rauchschwalbe	§, RL-Ni, 3	N		Nahezu flächendeckend vorhandener jedoch eindeutig im Bestand abnehmender Brutvogel.
Ringeltaube	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Rotkehlchen	§	B		Zumeist verbreitet auftretender Brutvogel
Singdrossel	§	B		Mehr oder weniger verbreiteter Brutvogel
Stieglitz	§, RL-Ni V	B		Zerstreut bis verbreitet auftretender Brutvogel.
Wiesenschafstelze	§	B		Verstreut bis verbreitet als Brutvogel.
Zaunkönig	§	B		Allgemein verbreiteter Brutvogel
Zilpzalp	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.

4.3 Amphibien

Die Abb. 5-8 zeigen die temporären Gewässer im Plangebiet. Alle Gewässer waren im März/April mit Wasser gefüllt, Gewässer 1 und 4 waren bereits im Mai ausgetrocknet, die Gewässer 2, 3 und 5 erst im Juni.

In Gewässer 1 konnte am 18.4 je ein einzelner Teichfrosch (*Rana esculenta*) und ein Grasfrosch (*Rana temporaria*) festgestellt werden. Im Gewässer 2 wurden am 18.4. ca 30 Teichfrösche und 2 Grasfrösche nachgewiesen, am 9.5. noch ca. 10 Teichfrösche am Gewässer und 1 Grasfrosch im Umfeld. In den übrigen Gewässern konnten keine Amphibien festgestellt werden; wobei Gewässer 3 nicht zugänglich war. Trotz intensiver Nachsuche konnten weder Laich noch Kaulquappen festgestellt werden

5 Bewertung

5.1 Umweltkarten

Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab keine Hinweise auf besonders wertvolle Tierarten im Plangebiet. Die Grundfläche des im Geoportal des Landkreises Lüneburg aufgeführten „Gesetzlich geschützten Biotops“ (§30 BNatSchG/§24NAGBNatSchG) mit dem Aktenzeichen 3577 bleibt nach derzeitigem Planungsstand unberührt; vergl. Abb. 1.

5.2 Avifauna

Im Plangebiet konnten keine Brutnachweise streng geschützter Vogelarten (§§) oder besonders geschützter Vogelarten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens geführt werden, erbracht werden; vergl. Tab. 2. Auch als Nahrungsgäste konnten keine streng geschützten Vogelarten nachgewiesen werden.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ (Tab. 2) ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Entweder finden sich im Umfeld geeignete freie Reviere oder es kann von dort eine Wiederbesiedlung der im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffenen Habitate erfolgen. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

5.3 Amphibien

Nach aktuellem Planungsstand bleiben die Gewässer erhalten. Mit dem Teichfrosch und dem Grasfrosch konnten zwei Amphibienarten nachgewiesen werden, allerdings weder Laich noch Kaulquappen. Beide Arten gehören zu den besonders geschützten Arten (§), gelten in Niedersachsen als häufig und werden nicht auf der Roten Liste geführt (NLWKN, 2013). Da beide Arten neue Gewässer schnell besiedeln, aber dauerhaft wasserführende Gewässer präferieren, ist das Fehlen von Laich und Entwicklungsstadien erklärbar. Aufgrund des hohen Wasserstandes aus dem Vorjahr und der hohen Niederschläge im Winter ist davon auszugehen, dass die Gewässer unter weniger günstigen Verhältnisse in anderen Jahren zur Laichzeit kein oder zumindest weniger Wasser führen als im Untersuchungsjahr.

Nach aktuellem Planungsstand bleiben die Gewässer erhalten. Ein weiteres Gewässer ist im Nord-Osten des Plangebietes vorgesehen, siehe Abb. 1 und kann bei entsprechender Gestaltung als Trittstein in Richtung Kleingewässer des östlich gelegenen Golfplatzes gewertet werden.

Aus Sicht des Gutachters bleibt im Hinblick auf die nachgewiesenen Amphibienarten, die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Daher ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Bei Eingriffen im Umfeld der Gewässer sind die unter 6 aufgeführten Bauzeiten ebenfalls zu beachten.

6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

Bauzeitenregelung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes im Umfeld der Gewässer angewendet werden.

7 Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Aus Sicht des Gutachters ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

8 Literatur

CHRISTOPHERSEN et. al. (2018): Beiträge zur Avifauna im Landkreis Lüneburg 2008-2016, Der Lebensraum Band 7 / Heft 1/ 2018, Lüneburg

DRACHENFELS, O.v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-326, Hannover

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschland: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung – Eching: IHW-Verlag, 879 S.

GELLERMANN, M. (2003): Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394

NLWKN (2010): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Tabelle Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze; Stand 01.11.2008 (Korrigierte Fassung 01.01.2010)

NLWKN (2011/1): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen, Turteltaube. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, unveröff.

NLWKN (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013, 33. Jg., Nr.4, 121-168, NLWKN (Hrsg.), Hannover

NLWKN (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Inform. D. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256

SÜDBECK, P. et. al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolffzell

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

am 11.08.2018

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 16.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Adendorf, Gemarkung Adendorf, Flur 6,
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 06.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den.....

.....
Öffentl. bestellter Verm.-Ing.
C. Kiepke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von



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

Lüneburg, den.....

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift inkl. Begründung hat vom 10.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde am im Amtsblatt Nr. .../..... für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am rechtsverbindlich.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplans Nr. 44 „Papageienweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister