



Bebauungsplan Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Vorentwurf, Stand: April 2026

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Inhalt

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:

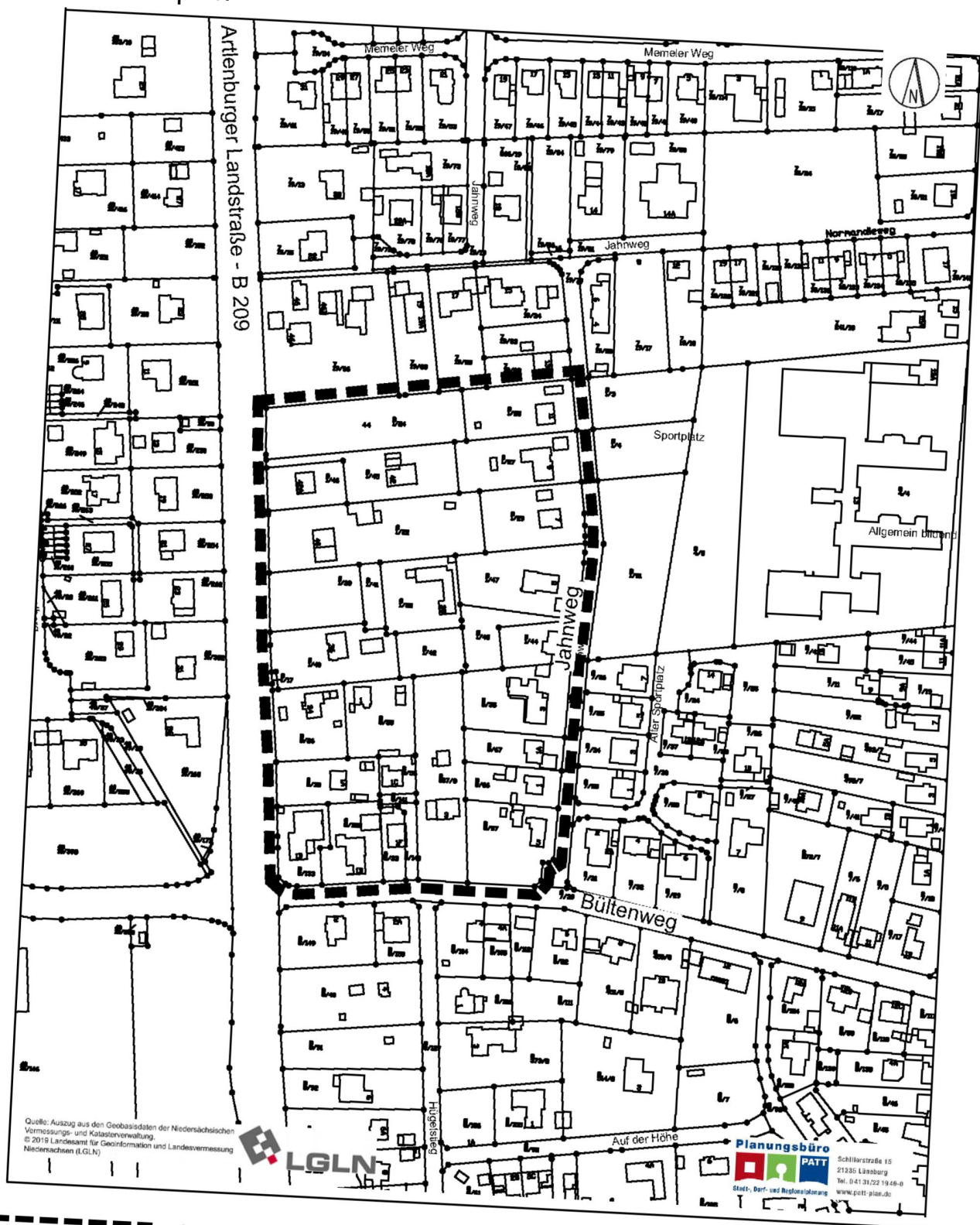
Planungsbüro



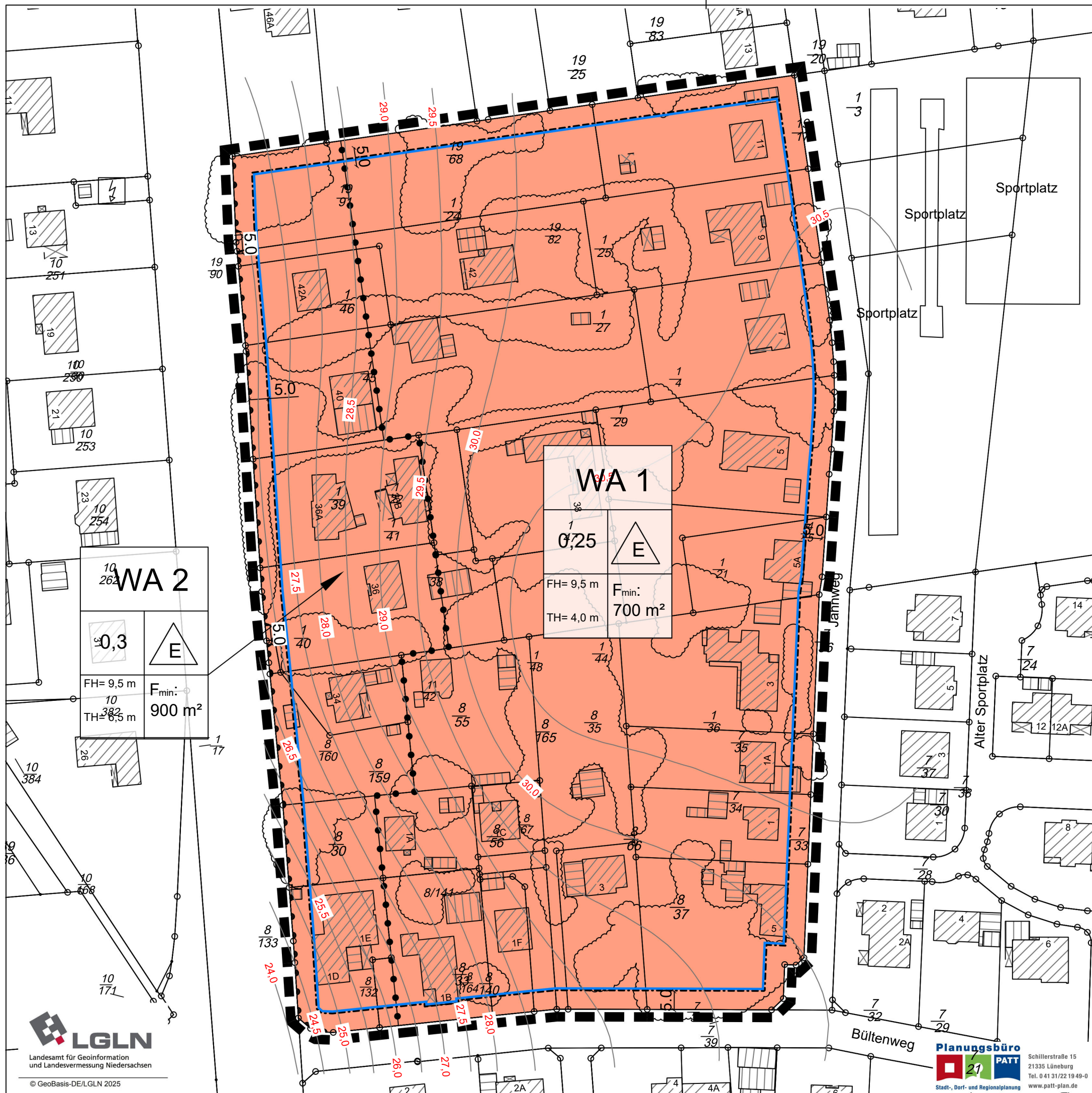
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Übersichtsplan



Geltungsbereich B-Plan Nr. 54 „Jahnstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

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

z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
FH=9,5 m max. Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante EGFF, hier: Firsthöhe (FH)
z.B. TH=4,0 m max. Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante EGFF, hier: Traufhöhe (TH)
z.B. F_{min}= 700 m² Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

6. Planzeichen ohne Normcharakter

erhaltenswerter Gehölzbestand

Gemeinde Adendorf
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 54

„Jahnweg“
mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: Vorentwurf, November 2025 M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Notwendige Zufahrten zur Erschließung von Grundstücken oder Gebäuden, die zur erschließenden Straße mindestens 25 m zurück liegen, werden auf einer maximalen Länge von 15,0 m und einer maximalen Breite von 3,0 m nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wenn sie in wasser- und luftdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, usw.). Dabei darf der Abflussbeiwert höchstens 0,5 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
(§ 19 Abs.4 BauNVO)
- 1.2 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zur Artlenburger Landstraße.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 1.3 Im WA1-Gebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im WA2-Gebiet sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Im gesamten Plangebiet bestehen Höhenbeschränkungen gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung (First-, Traufhöhe- bzw. Gebäudehöhe). Diese Höhen beziehen sich auf die Oberkante des vorhandenen Erdgeschoss-Fertigfußboden (EGFF). Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Gebäudeecke, bei der das Gelände am niedrigsten ist, ist der Bezugspunkt. Die Höhe des natürlichen Geländes wird durch die Höhenlinien im Plan definiert. Ggf. ist zwischen den Höhenlinien zu interpolieren.
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe und die Gebäudehöhe beziehen sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.
(§§ 16 Abs.3 u. 18 Abs.1 BauNVO)
- 1.5 Abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ von 0,3 gilt für das Grundstück Flurstück 8/133 (Bültenweg 1D/1E) die GRZ des Bestandes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, die mit 0,32 ermittelt wurde.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)

2. Oberflächenentwässerung

- 2.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen oder zu verdunsten. Technische Anlagen wie Sickerschächte, Rigolen, usw. sind zulässig. Hierbei ist das auf befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus ist die Nutzung als Brauchwasser zulässig.
Wenn nachgewiesen wird, dass die Oberflächenwasserbeseitigung nach den Maßgaben der vorstehenden Festsetzung unverhältnismäßig hohe Kosten zur Folge hat, kann die Gemeinde auf Antrag ausnahmsweise einer (teilweisen) Einleitung in den Regenwasserkanal zustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

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

§ 1 Dächer

(1) Die Hauptdachflächen der Wohnhäuser in den WA-Gebieten sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 55° festgesetzt. Krüppelwalme sind bis 60° zulässig. Für Gründächer sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig.

(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 (glasiert oder engobiert) sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zusätzlich allgemein zulässig.

§ 2 Außenwände

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

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

§ 4 Stellplätze

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

§ 5 Gestaltung der Gärten, Einfriedungen

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

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

§ 6 Ausnahmen / Abweichungen

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

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

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

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

2. Archäologische Denkmalpflege

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

Darüber hinaus gilt § 14 NDSchG, wonach derjenige, der Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen hat. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

3. Baumschutzsatzung – Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes

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

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

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

4. Schallschutz

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

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Adendorf den Bebauungsplan Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Adendorf, den

.....
(Maack)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Bauen (AOUB) der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 beschlossen den Bebauungsplans Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2012 bekanntgemacht.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: November 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den

.....
Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

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

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

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Adendorf hat den Bebauungsplan Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Adendorf, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Adendorf, den.....

.....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 54 „Jahnweg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den.....

.....

Bürgermeister

Gemeinde Adendorf
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 54 „Jahnweg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: April 2026

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Adendorf durch:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel	3
2.	Lage und Topografie des Plangebiets / Bestandsanalyse	3
3.	Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	5
3.4	Bodendenkmalpflege	5
4.	Festsetzungen und deren Auswirkungen	6
4.1	WA1-Gebiet	6
4.2	WA2-Gebiet	7
4.3	Örtliche Bauvorschrift	8
4.4	Verkehrliche Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	10
4.6	Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz	10
4.7	Schallschutz	11
4.8	Flächenbilanz	12
5.	Bauleitplanerisches Verfahren	12

Anlagen

- Bestandsanalyse Grundflächenzahl (GRZ)
- Bestandsanalyse Grundstücksgröße

1. Anlass und Ziel

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

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

Da es sich um die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2. Lage und Topografie des Plangebiets / Bestandsanalyse

Das etwa 3,48 ha große Plangebiet liegt im Westen von Adendorf. Das Ortszentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, dem Rathaus, dem Kindergarten und der Grundschule liegt nur etwa 500 bis 700 m entfernt östlich des Plangebietes. Das Plangebiet wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

- im Norden von der rückwärtigen Grenze Wohnbaugrundstücke südlich des Jahnweges
- im Osten vom Jahnweg
- im Süden vom Büldenweg und
- im Westen von der Artlenburger Landstraße (B 209)

Der an die B209 grenzende Bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 209.

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu vollständig mit Wohnbebauung bestanden. Es handelt sich überwiegend um eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung, wobei die Bebauung ursprünglich auf relativ großen Grundstücken erfolgte. In den letzten Jahren hat sich aufgrund von Grundstücksteilungen mit zum Teil sehr kleinen Grundstücken und einer dann dichten Bebauung sowie der Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine Tendenz zu einem inhomogenen Wohngebiet entwickelt.

Dadurch gibt es einerseits drei Grundstücke mit einer Flächengröße unter 500 m², während andererseits zehn Grundstücke eine Fläche zwischen 1.500 m² und 3142 m² haben. Wegen der vielen großen Grundstücke haben fast 50 % der Grundstücke eine GRZ unter 0,1, was im Vergleich zu neueren Wohngebieten in Adendorf sehr niedrig ist. Weitere ca. 25 % der Grundstücke besitzen eine GRZ bis 0,15, so dass sich bei einer angestrebten GRZ von 0,25 im WA1-Gebiet und 0,3 im WA2-Gebiet noch viel Potential für eine zum Teil großzügige bauliche Erweiterung oder die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem jeweiligen Grundstück ergeben.

In den letzten Jahren nimmt der Nutzungsdruck in dem Plangebiet deutlich zu. Es werden vermehrt durch Neubau deutlich größere Baukörper errichtet, die zum Teil mit mehreren Wohnungen ausgestattet werden. Zudem liegen entsprechende Bauvoranfragen vor. Damit geht langfristig der begrünte Einfamilienhauscharakter des Gebietes verloren, zumal die Freiflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu einem großen Anteil für Stellplätze benötigt werden. Die sogenannte GRZ2 liegt bei sieben Grundstücken heute schon über 0,4 bis zu 0,81,

so dass künftig insbesondere die Versiegelung durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen klar begrenzt wird.

In dem Innenbereichen des Baublocks sind noch größere Laubbäume anzutreffen, die als erhaltenswert einzustufen sind.

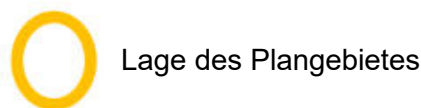
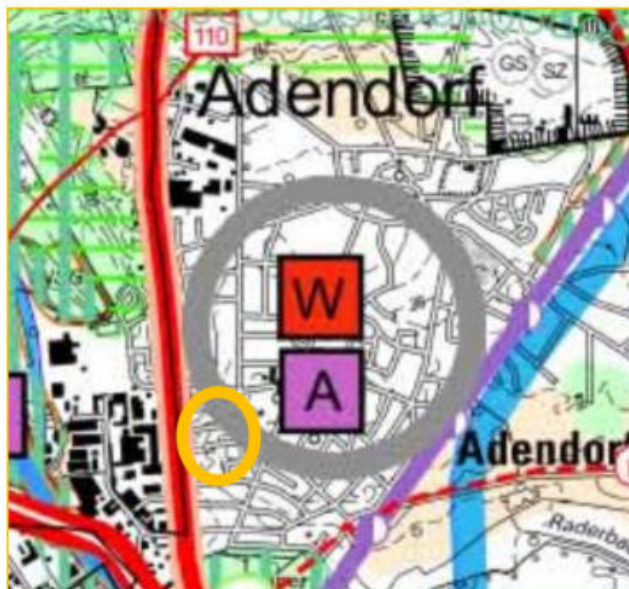
Das Gelände ist zum Teil stark bewegt. Wie aus den Höhenlinien ersichtlich ist, fällt das Gelände von Osten nach Westen bzw. Südwesten relativ stark ab. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird auf einer Strecke von etwa 100 m ein Höhenunterschied von 8 m ermittelt, was einem Gefälle von immerhin 8 % entspricht. Auch zur viel befahrenen Bundesstraße 209 (Artlenburger Landstraße) fällt das Gelände auf kurzer Strecke zum Teil stark ab, so dass hier zur Erschließung eine Böschung überwunden werden muss. Durch die Hochlage des Plangebietes ergibt sich aber auch ein gewisser Schallschutz.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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



Lage des Plangebietes

Auszug RROP 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans WA-Gebiet dar. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

(Quelle: TerraWeb des Landkreises)

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Nord-West“ aus dem Jahr 1978 an, der ebenfalls ausschließlich WA-Gebiete festsetzt. Die GRZ beträgt überall 0,3 bei einer zugehörigen GFZ von 0,4 bei eingeschossiger, offener Bauweise.

Südöstlich liegt der Bebauungsplan Nr. 39 „Alter Sportplatz“ aus dem Jahr 2008. Er setzt WA-Gebiete mit einer GRZ von 0,3 im nördlichen und 0,4 im südlichen Bereich fest, wobei jeweils eine zweigeschossige Bauweise möglich ist.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ aus 1968 an. Auch hier werden angrenzend an das Plangebiet ein WA-Gebiet festgesetzt, das eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,3 besitzt.

3.4 Bodendenkmalpflege

Da im Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss, bedürfen Erdarbeiten einer vorherigen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Ggf. müssen die Erdarbeiten dann archäologisch begleitet werden oder es sind Boden-Prospektionen vor der Durchführung von Erdarbeiten notwendig.

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

Zudem ist grundsätzlich § 14 NDSchG zu beachten. Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies gemäß § 14

NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 22). 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. Festsetzungen und deren Auswirkungen

Um die Struktur und Gestaltung des Gebietes zu erhalten sind für Erweiterungen oder Neubebauungen verschiedene Vorgaben einzuhalten.

Ziel ist es das vorhandene, klassische eingeschossige Erscheinungsbild mit geneigten Dachflächen zu erhalten. Der Grünanteil, d.h. unversiegelte Flächen sollen überwiegen. Große Laubbäume sollen möglichst erhalten werden. Sie sind durch die für ganz Adendorf geltende Baumschutzsatzung geschützt. Ist zur sinnvollen Nutzung eines Grundstückes die Baumerhaltung nicht möglich sind gemäß Baumschutzsatzung bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung entsprechende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben.

Gemäß der bereits vorhandenen Wohnnutzung werden WA-Gebiete festgesetzt. Im Westen angrenzend zur Bundesstraße, befinden sich bereits einige wenige Wohnhäusern, die zumindest zweigeschossig wirken und die mehr als zwei Wohnungen in einem Wohngebäude haben und damit als Mehrfamilienhäuser einzuordnen sind. In diesem Bereich soll auch künftig eine geringfügig dichtere Bebauung mit größeren Traufhöhen zugelassen werden. Da das Gelände von Osten nach Westen abfällt, fallen die höheren Traufhöhen für die benachbarten östlich gelegene Wohnbebauung weniger auf, da sie wegen der Topografie optisch weniger hoch erscheinen.

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

4.1 WA1-Gebiet

Da die GRZ mit 0,25 relativ niedrig festgesetzt wird, wird die sogenannte GRZ2 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) im Bestand öfters überschritten, wobei die Erfassung des Ist-Zustandes nur aus dem Luftbild erfolgte und damit eine entsprechende Unsicherheit beinhaltet.

Künftig ist bei Nutzungsänderungen die GRZ2 einzuhalten, wodurch Grundstückseigentümer zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades angehalten werden. Um außergewöhnliche Härten bei Grundstücken in zweiter Reihe zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass Zufahrten für zurückliegende Gebäude auf einer maximalen Länge von 15,0 m und einer maximalen Breite von 3,0 m auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden, wenn sie in wasser- und luftdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, usw.). Dabei darf der Abflussbeiwert höchstens 0,5 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Da mit dieser Bestimmung insbesondere sogenannte Pfeifengrundstücke oder Gebäude in 2. Baureihe die Vergünstigung bei der GRZ2-Berechnung erhalten sollen, gilt die Festsetzung nur für Gebäude bzw. Grundstücke die mindestens 25 m von der erschließenden Straße zurück liegen.

Die relativ geringe GRZ von 0,25 stellt sicher, dass das Grundstück maximal zu 37,5 % ($0,25 + 0,5 * 0,25 = 0,375$) versiegelt wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird zugunsten der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Zusammen mit der Festsetzung von geneigten Dachflächen in der

örtlichen Bauvorschrift wird damit die für den älteren Adendorfer Siedlungsbereich typische Dachlandschaft sichergestellt.

Die vorgegebene Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m ergeben das im Plangebiet bereits dominierende typische Erscheinungsbild eines Siedlungshauses. Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF). Die Höhe der OK EGFF ist gemäß textlicher Festsetzung auf 0,3 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Gebäudeecke, bei der das Gelände am niedrigsten ist, ist der Bezugspunkt. Dies sichert, dass die Gebäude nur geringfügig aus dem Gelände herausragen. Bei sehr hangigen Baugrundstücken kann dies dazu führen, dass die OK EGFF zum Teil unter dem natürlichen Geländeniveau liegt, so dass die Anlage einer Böschung sinnvoll sein kann.

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Um Mehrfamilien- bzw. Apartmenthäuser auszuschließen sind gemäß textlicher Festsetzung je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit ist es auch unzulässig auf einem größeren Grundstück ein großes Gebäude mit mehreren Wohnungen nebeneinander zu errichten, das optisch als Reihenhaus erscheint, aber wegen der fehlenden Grundstücksteilungen rechtlich als Einzelhaus zu bewerten ist.

Um eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur zu vermeiden und damit auch zusammenhängende Freiflächen zu fördern, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² vorgegeben.

Trotz der Berücksichtigung des örtlichen Bestandes ergeben sich vor Ort bereits heute vereinzelt Abweichungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der grundsätzlich geltende Bestandsschutz entfällt, sobald bauliche Änderungen vorgenommen werden. Die Gemeinde will damit sicherstellen, dass die Bodenversiegelung möglichst gering ist und somit begrünte Flächen verbleiben, wodurch der Charakter von Adendorf als durchgrünte Gemeinde erhalten bleibt. Auch aus Klimaschutzgründen ist eine Minimierung der Versiegelung zu befürworten.

Die Baugrenzen sind im gesamten Plangebiet großzügig bemessen. Sie halten von den öffentlichen Verkehrsflächen regelmäßig einen Abstand von 5,0 m ein.

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

4.2 WA2-Gebiet

Das WA2-Gebiet weicht nur geringfügig vom WA1-Gebiet ab.

Um auch etwas größere Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Stellplätzen/Garagen zu ermöglichen, wird die GRZ mit 0,3 und die Mindestgrundstücksgröße mit 900 m² jeweils geringfügig höher als im WA1-Gebiet festgesetzt. Die unversiegelten Garten-/Grünflächen machen aber auch dann noch über die Hälfte des jeweiligen Baugrundstückes aus.

Um mehr Wohnraum zu ermöglichen, wird die Traufhöhe auf maximal 6,5 m begrenzt, so dass zweigeschossige Gebäude erstellt werden können. Da das Gelände des WA2-Gebietes gegenüber dem restlichen Plangebiet um 1 bis 2 m abfällt, ergibt sich für das WA1-Gebiet keine wesentliche Beeinträchtigung, zumal die Firsthöhe von 9,5 m für das gesamte Plangebiet gilt.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich bzgl. des Immissionsschutzes gegenüber dem bisherigen Zustand keine wesentliche Änderung. Die Grundstücke sind bereits alle bebaut. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden nicht geändert und die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem bisher geltendem Zulässigkeitsmaßstab, so dass sich auch immissionstechnisch keine grundlegenden Änderungen gegenüber dem bisherigen Ist-Zustand ergeben. Eine schalltechnische Prüfung ist gemäß Hinweis 4 erst anhand eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen der Baugenehmigung notwendig, wenn z.B. dicht an der vielbefahrenen Bundesstraße eine neue Wohnnutzung entstehen soll.

Um bei einem Brand oder einem ähnlichen Ereignis keine unbeabsichtigte Härte entstehen zu lassen, wird für das Grundstück Flurstück 8/133 (Bültenweg 1D/1E) die Bestands-GRZ von 0,32, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtmäßig galt, auch für die Zukunft festgehalten.

4.3 Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet wird durch Einzelhäuser mit geneigten Dachflächen geprägt, die überwiegend als Einfamilienhäuser genutzt werden. Ansonsten ist eine relativ inhomogene Gestaltung der Gebäude anzutreffen, weshalb in der örtlichen Bauvorschrift nur sehr wenige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Insofern orientiert sich die örtliche Bauvorschrift an der Bauvorschrift zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 39 „Alter Sportplatz“.

Da die Dachgestaltung wesentlich das Erscheinungsbild eines Baugebietes bestimmt, werden geneigten Dachflächen zusammen mit der das Straßenbild prägenden Einfriedung als wesentliche Gestaltungselemente vorgegeben. Damit wird nur ein grober Gestaltungsrahmen geschaffen, so dass ein großzügiger Gestaltungsspielraum für die Bauherren verbleibt.

Wie bereits oben erwähnt prägen Dächer den Siedlungscharakter wesentlich. Bei den älteren Wohnhäusern sind überwiegend Satteldächer anzutreffen. Um diese Bauformen zu unterstützen, werden Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen vorgegeben, wobei die Dachneigung zwischen 30° und 55° betragen muss. Da Krüppelwalmdächer sich zwischen Satteldächern gut einfügen, sind sie ebenfalls zulässig, wobei Krüppelwalme Neigungen bis 60° haben dürfen.

Um die ökologisch sinnvollen Gründächer, die bei starken Dachneigungen nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden können, auf Hauptgebäuden zu ermöglichen, können für Gründächer geringere Dachneigungen als Ausnahme zugelassen werden. Die Dachbegrünung schließt das Aufstellen von Photovoltaikanlagen nicht aus.

Um störende Farben und Materialien im Dachbereich auszuschließen, sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Je Gebäude dürfen die Dächer nur mit einem Material in nur einer Farbe gedeckt werden, um gescheckte Dachflächen zu vermeiden. Eine hohe Aufheizung der Gebäude kann vermieden werden, wenn keine dunkelgrauen bzw. anthrazitfarbenen Pfannen genutzt werden. Bei der Bestückung mit Solaranlagen sind dagegen graue oder anthrazitfarbenen Pfannen sinnvoll, da sie farblich besser zu den Solarmodulen passen und das Aufheizen durch die Solarmodule vermieden wird. Glänzende Pfannen (glasiert oder engobiert) sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und

Photovoltaikanlagen sind zusätzlich allgemein zulässig, da sie den Einsatz klimaschädlicher Energieträger vermindern.

Blockbohlenhäuser passen nicht zum Charakter dieses innerörtlichen Wohngebietes, weshalb sie ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen werden in Wohngebieten regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss gering zu halten, sollen Werbeanlagen in den WA-Gebieten nur an der Stätte der Leistungserbringung und hier auch nur bis zu einer Größe von max. 0,5 qm zulässig sein. Selbstleuchtende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

Um den Straßenraum weitgehend von Kraftfahrzeugen freizuhalten und ausreichend Parkraum für Besucher in diesem Bereich sicherzustellen, sind auf den privaten Baugrundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Da voraussichtlich auf den zurückliegenden Bauflächen der 2. Reihe Baugrundstücke bzw. Wohnhäuser entstehen, die keine eigene Straßenfront besitzen, ist der Straßenraum durch die zusätzlichen Zufahrten ohnehin schon beschränkt und kann deshalb noch weniger die zusätzlichen abgestellten Kraftfahrzeuge aufnehmen. Da kleine Wohnungen regelmäßig auch von weniger Personen bewohnt werden, ist bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² (typischer Ein-Personen-Haushalt) auch nur ein Stellplatz nachzuweisen.

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

Um ein parkähnliches, weiträumig gestaltetes Wohngebiet zu erhalten, werden Einfriedungen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. So wird ein großzügig wirkender öffentlicher Raum entlang der Straßen erreicht.

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

4.4 Verkehrliche Erschließung

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

Da in letzter Zeit wiederholt mehrere Stellplätze auf dem privaten Grundstück senkrecht zur öffentlichen Straße angelegt werden und damit der Fußweg auf großer Breite überfahren wird, wird das Straßenbild erheblich beeinträchtigt und im Straßenraum fallen Parkflächen weg. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig ist.

Die Bundesstraße ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Zahlreiche Grundstückszufahrten würden die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Zudem wären Zufahrten in großen Bereichen wegen der vorhandenen Böschung problematisch, weshalb bereits etwa in der Mitte des Plangebietes bereits eine gemeinsame Zufahrt für mehrere Grundstücke besteht. Diese vorhandene Situation wird durch das festgesetzten Zu- und Abfahrtverbot gesichert. Nur an zwei Stellen ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Hier werden 5,0 m breite Zufahrten ermöglicht, so dass auch mehrere Gebäude über diese Zufahrten erschlossen werden können.

4.5 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

4.6 Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Da der vorhandene alte Baumbestand ortsbildprägend ist und der Gemeinde der Erhalt dieses Baumbestandes wichtig ist, wurden vorhandene Bäume und größere Büsche aus Luftbildern erfasst. Der Ist-Bestand konnte nicht differenziert erfasst werden, weshalb zusammenhängende Gehölze flächenhaft durch eine Umringlinie erfasst sind.

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

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

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

Für heimische Fledermausarten bietet das Plangebiet geeignete Quartiermöglichkeiten lediglich in Altholzbeständen, die eventuell Baumhöhlen oder stehendes Totholz aufweisen könnten. Diese Bäume sind aber gemäß Baumschutzsatzung zu pflegen und zu erhalten. Sollte ein Antrag auf Beseitigung des Altbaumbestandes gestellt werden, wird von der Gemeinde geprüft ob und wieweit der Artenschutz gemäß §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen ist. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) wird bei der Betroffenheit des Artenschutzes dann von der Gemeinde beteiligt. Die beantragte Genehmigung kann bei Vorliegen von Verbotstatbeständen ggf. von der UNB versagt werden. Diese Vorgehensweise wird auch gewählt, da eine direkte Bebauung nach Satzungsbeschluss nicht zu erwarten ist und die Artenschutzbelange bei einer gewünschten Bebauung nach 5 oder 10 Jahren sich schon wieder geändert haben können, so dass sie ohnehin neu zu betrachten wären.

Bei einer Neubebauung sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel sollte nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) zugelassen werden.

4.7 Schallschutz

Im Plangebiet sind nur WA-Gebiete festgesetzt, für die gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau die angegebenen Immissionswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden sollen. Diese Werte entsprechen den Richtwerten der TA Lärm. Da es sich um eine Bestandsüberplanung ruhiger Wohngebiete handelt, wird davon ausgegangen, dass die o.g. Immissionswerte eingehalten werden.

Nur entlang der Artlenburger Landstraße wird der Immissionswert höher liegen, wie bereits Gutachten in der näheren Umgebung gezeigt haben. Da die Grundstücke bereits alle bebaut sind und aktiver Schallschutz (Wand oder Wall) hier aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen, würde ein Schallgutachten zu dem voraussehbaren Ergebnis kommen, dass

passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Das heißt, dass die Außenbauteile so gedämmt werden, dass im Innenbereich ein dem Nutzungszweck entsprechende Schallreduzierung erreicht wird. Auch die Außenwohnbereiche sind durch die Lage zur schallabgewandten Seite bzw. durch aktive Schallschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass ein niedriger Immissionswert erreicht wird.

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

4.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet			3,48 ha	100%
Allgemeines Wohngebiete			3,48 ha	100,0%
- davon WA1	2,70 ha			
- davon WA2	0,78 ha			

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Mit dem Bebauungsplan wird ein bereits überwiegend bebautes, innerorts gelegenes Gebiet als allgemeines Wohngebiet überplant. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Das WA-Gebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 3,48 ha. Für das WA1-Gebiet (ca. 27.000 m²) ergibt sich bei einer GRZ von 0,25 eine überbaubare Grundfläche etwa 6.750 m². Das WA2-Gebiet hat eine Größe von ca. 7800 m². Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 ergeben sich 2.340 m² überbaubare Grundfläche, so dass insgesamt etwa 9090 m² Grundfläche bebaubar sind. Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche wird damit deutlich unterschritten.

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 im Plangebiet nur Wohngebiet ausgewiesen wird, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

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 14.10.2021 hat der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen (AUOB) der Gemeinde Adendorf beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 54 „Jahnweg“ aufzustellen. Am 28.10.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs hat der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen am 09.12.2025 beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom2026 bis einschließlich2026 durch Veröffentlichung im Internet. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Aufgrund des frühzeitigen Verfahrens wurden in den Entwurf verschiedene Änderungen aufgenommen. Am2026 stimmte der AUOB diesem Entwurf zu und beschloss die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

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



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
© GeoBasis-DE/LGLN 2025

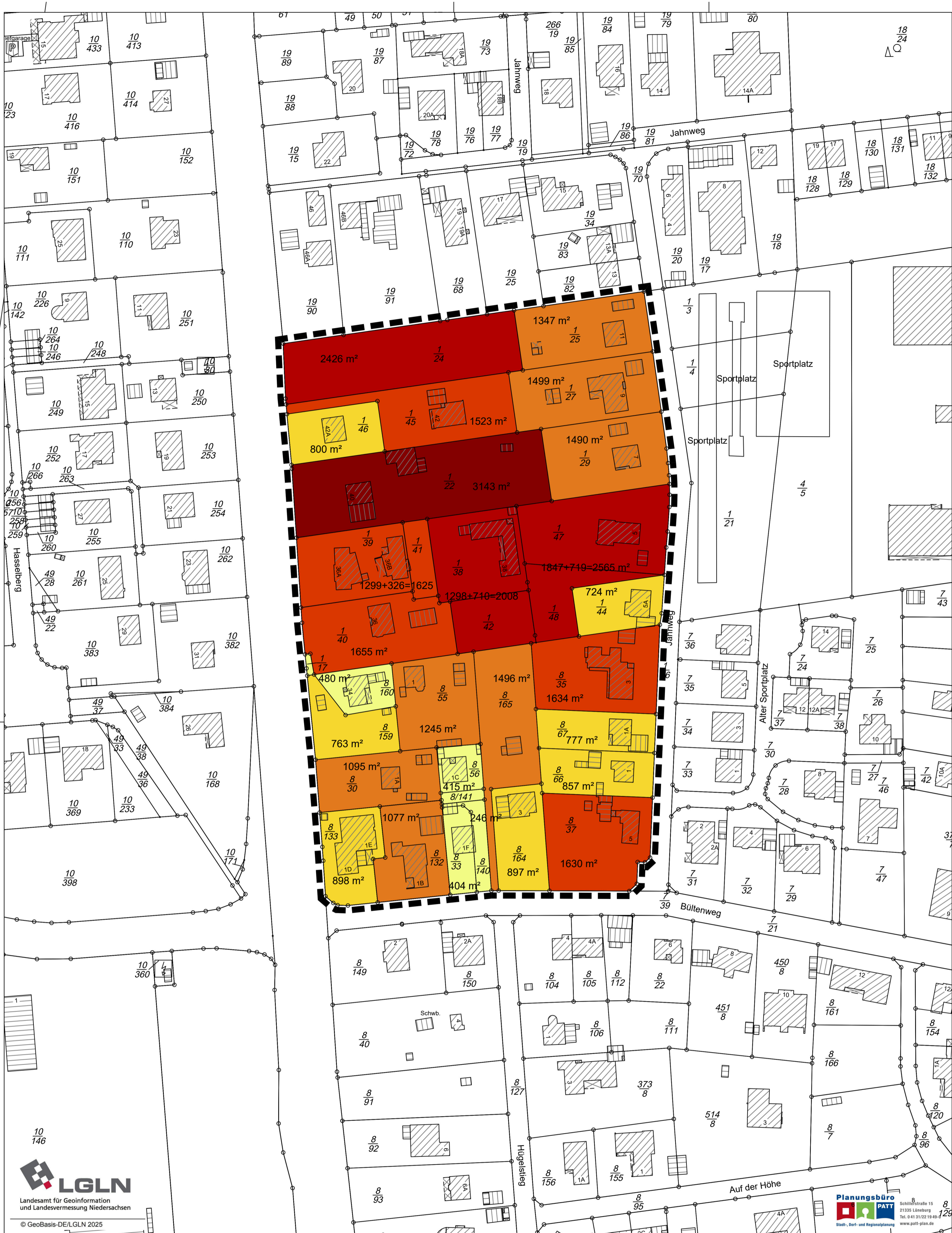
Legende
Grundflächenzahl

	< 0,10
	0,10 - 0,15
	0,16 - 0,21
	0,25 - 0,32

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

Gemeinde Adendorf
Landkreis Lüneburg
Bestandsplan Nr. 54
„Jahnweg“
Grundflächenzahl (GRZ)





Legende

Grundstücksgröße

	< 500 m ²		1.501 m ² - 2.000 m ²
	501 m ² - 1.000 m ²		2.001 m ² - 3.000 m ²
	1.001 m ² - 1.500 m ²		> 3.000 m ²

Gemeinde Adendorf

Landkreis Lüneburg

Bestandsplan Nr. 54

„Jahnweg“

Grundstücksgröße



Planungsbüro
 PATT
 Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
 Schillstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

© GeoBasis-DE/LGLN 2025

Stand: April 2025



M. 1 : 1.000