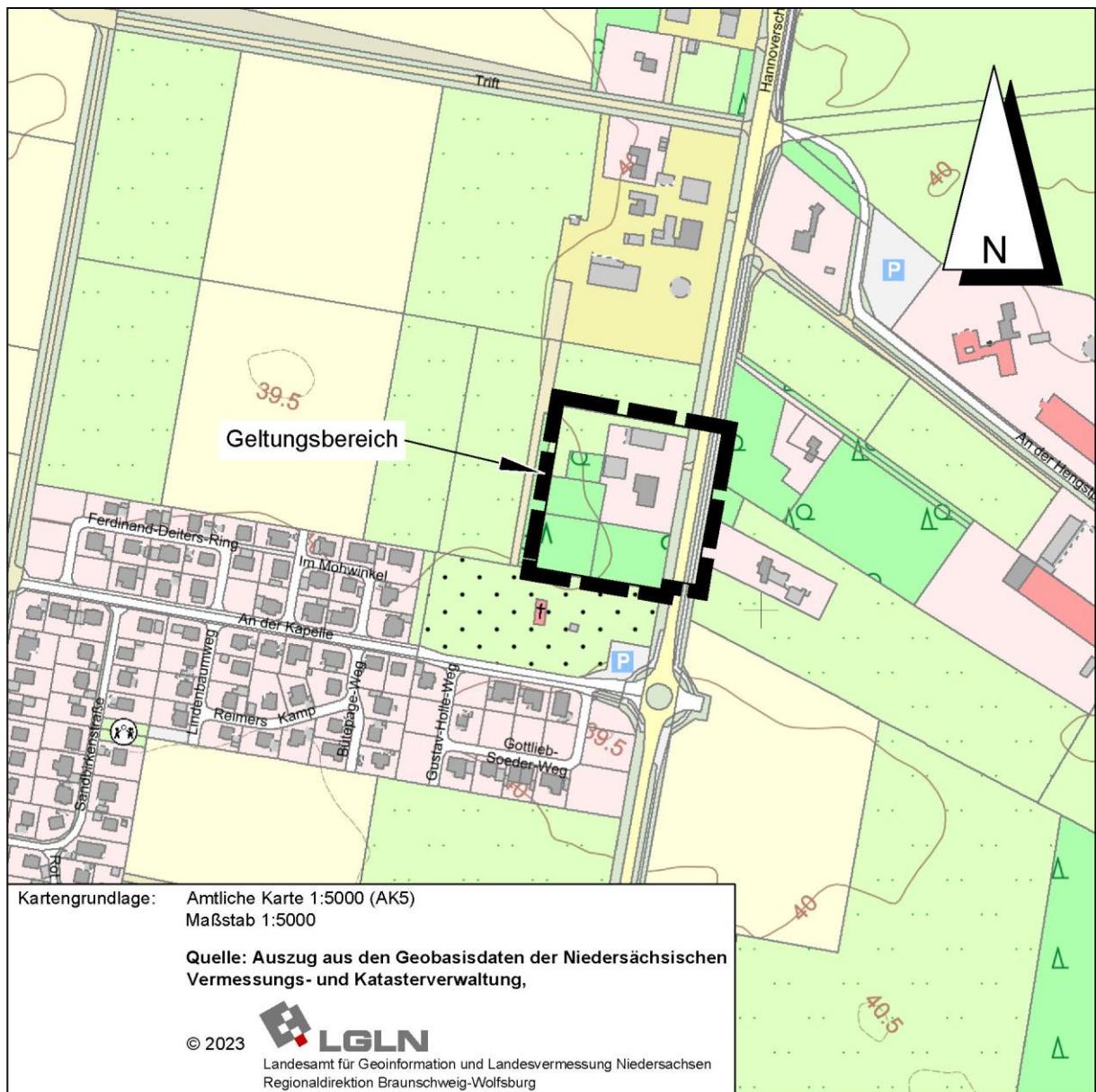


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

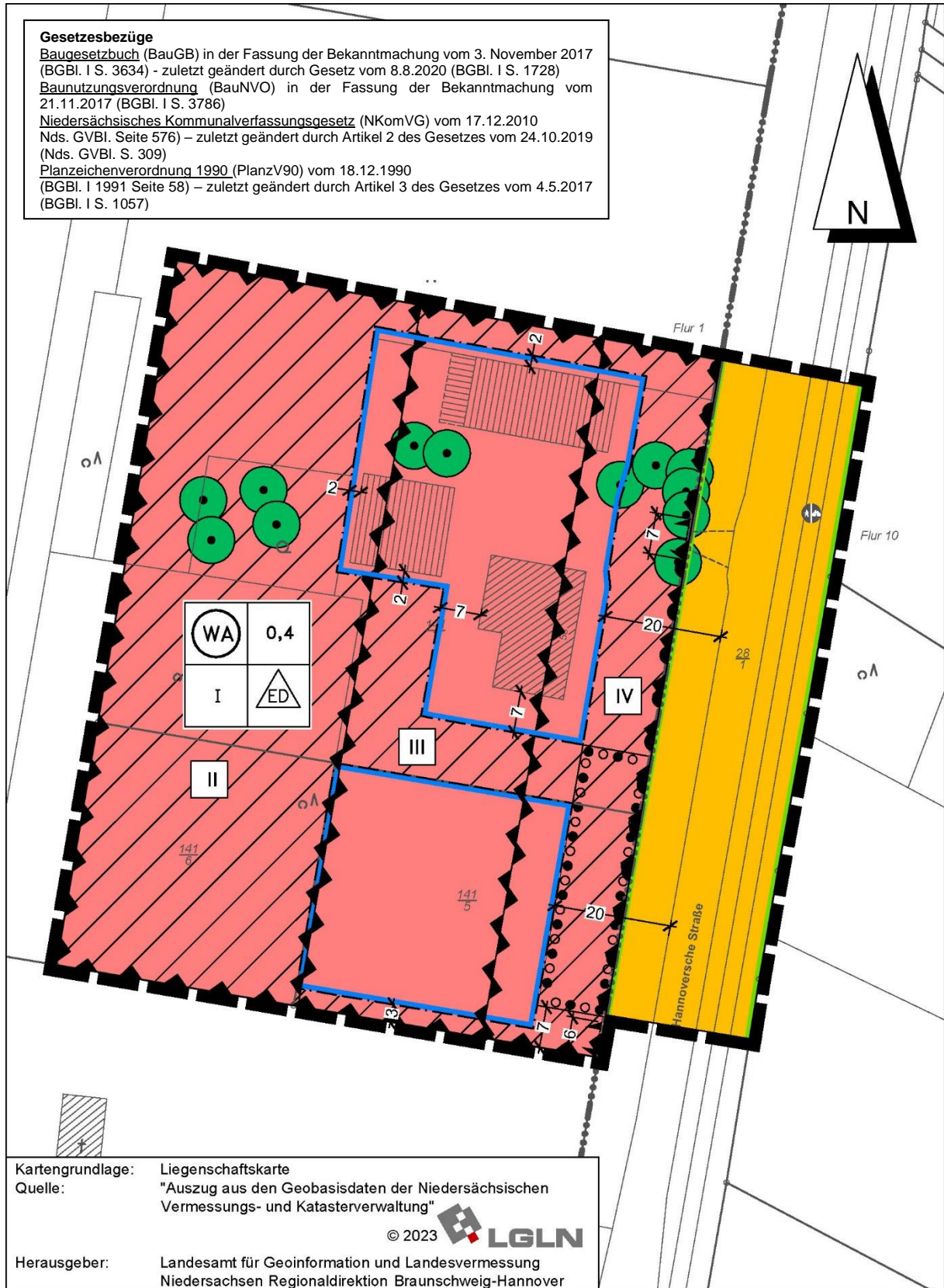
|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB |  |
| 15.7.2024         |  |  |  |

GEMEINDE ADELHEIDSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „HANNOVERSCHE STRAßE 56“



# Bebauungsplan Nr. 27 „Hannoversche Straße 56“, M 1: 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die  
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

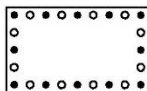
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Bäume, zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen  
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)



## SONSTIGE PLANZEICHEN



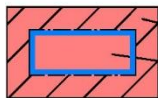
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Je überbaubare Fläche sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin und ist in der Samtgemeindeverwaltung Wathlingen, Am Schmiedeberg 1, 29339 Wathlingen zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

| <u>Lärmpegelbereiche</u> | <b>Maßgeblicher [dB(A)]<br/>Außenlärmpegel<br/><math>R'_{w,res}</math> [dB]</b> | <b>Erforderliches resul-<br/>tierendes Schalldämm-<br/>maß des Außenbauteils</b> |                                    |
|--------------------------|---|--|------------------------------------|
|                          |   | <b>Aufenthalts-<br/>räume</b>  | <b>Büroräume und<br/>ähnliches</b> |
| II                       | 56 – 60   | 30   | 30                                 |
| III                      | 61 - 65   | 35   | 30                                 |
| IV                       | 66 - 70   | 40   | 35                                 |

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

3. Dächer von Wohngebäuden müssen auf mindestens 25 % ihrer Fläche mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Einstrahlung ausgestattet sein. Die zu errichtenden Anlagenflächen können alternativ auch auf den zugehörigen Nebengebäuden installiert werden (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten (mit Ausnahme von maximal 1,5m über gewachsenem Boden hohen Einfriedungen) unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
5. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
6. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
7. Die gekennzeichneten Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Sofern sie nicht mehr erhalten werden können, sind sie durch jeweils 3 Stück Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem gewachsenen Boden, zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).
7. Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm Durchmesser, gemessen in einem Meter Höhe über dem gewachsenen Boden, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen in gleicher Art und Stückzahl als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14 cm, einschließlich Baumverankerung (Einzelpfahl) zu ersetzen. Bäume innerhalb der Fläche von baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).
8. Der flächige Gehölzbestand innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zwischen dem südlichen Baufenster und dem Straßengrundstück ist dauerhaft und in seinem Charakter zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen (Auslichtung, Rückschnitt) sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB).
9. Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

## HINWEIS

Entsprechend § 44 Bundes-Naturschutzgesetz ist sicherzustellen, dass bei Beginn von Bau- und Bodenarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich des zukünftigen Baugebietes) keine aktuellen Brutvorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten auf der Fläche gegeben sind.

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Adelheidsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 27 „Hannoversche Straße 56“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Adelheidsdorf Flur: 1

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2023  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.12.2020). 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.

Celle, den

Siegel

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2023

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (06 11) 52 25 30 Fax 52 96 82

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

#### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Adelheidsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hannoversche Straße 56“ mit dem Ziel der Ausweisung eines kleinen Wohngebietes beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Ortsteils Adelheidsdorf westlich der Hannoverschen Straße (Kreisstraße 84) und nördlich der Kapelle. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 (RROP) für den Landkreis Celle enthält für den Planbereich keine besonderen Vorgaben. Das gleiche gilt für den Entwurf zum neuen RROP 2016. Lediglich die benachbarte Kreisstraße 84 wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm 2017 sollen unter anderem Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist die Siedlungsentwicklung zwar grundsätzlich auf Ortsteile entsprechend ihrer zentralörtlicher Funktion zu konzentrieren, aber eine angemessene Eigenentwicklung ist im Gegensatz zu umfangreichen Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus möglich. Die Begründung zum RROP 2005 nennt dabei einen Zuwachs von Bauland für bis zu 5 % der Einwohnerzahl in zehn Jahren als möglich.

Im Entwurf des neuen RROP 2016 wird Adelheidsdorf als Ort mit Infrastruktur bezeichnet, der eine Mindestausstattung an Einrichtungen und Dienstleistungen aufweist, und in dem nachrangig über den Eigenbedarf hinaus Bauland bereitgestellt werden kann, wenn die Baulandausweisung nachweislich nicht die Funktionen der zugeordneten und benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigt.



Diesen Vorgaben kann hier entsprochen werden. Der Planbereich liegt direkt an der Hannoverschen Straße und ist damit sowohl durch den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar, ohne dass weitere Erschließungsflächen erforderlich wären. Die Ortsmitte Adelheidsdorfs mit der Grundschule liegt in kurzer Entfernung. Der Planbereich beinhaltet einen Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung in seinem Norden und der südlichen Ortsmitte Adelheidsdorfs. Insoweit wird hier eher eine im weiteren Sinn als Innenbereich zu bezeichnende Fläche beplant als eine Neuentwicklung in die freie Landschaft hinaus vorgesehen.

Der Landkreis Celle hat darauf aufmerksam gemacht, dass seit in Kraft treten des aktuell gültigen RROP 2005 in Adelheidsdorf über mehrere Bebauungspläne Wohnbauflächen für ca. 100 Einwohner bereitgestellt wurden. Bei einer Gesamteinwohnerzahl von 1.286 EW entspreche dies bereits einem Zuwachs von rund 8% in den 19 Jahren seit 2005. Umgerechnet auf die genannten maßgebenden 10 Jahre entspricht dies ca. 4,1 %.

Der Landkreis geht weiterhin davon aus, dass durch den vorliegenden Plan, je nach Festsetzung, nochmals 10 bis 20 neue Wohneinheiten entstehen könnten. Tatsächlich ist hier lediglich ein weiteres Wohnhaus vorgesehen, so dass durch eine entsprechend Anpassung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich deutlich gemacht werden kann, dass dies nicht den Planungszielen der Gemeinde entspricht. Neben den vorhandenen beiden Wohneinheiten innerhalb der nördlichen überbaubaren Flächen werden nunmehr zusätzlich insgesamt zwei Wohneinheiten im Norden und vier Wohneinheiten im Süden zugelassen.

Durch den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher Funktion der benachbarten zentralen Orte Celle und Nienhagen/Wathlingen nicht beeinträchtigt. Zusätzlich zum Bestand von zwei Wohneinheiten ermöglicht der Bebauungsplan den Bau von insgesamt lediglich sechs zusätzlichen Wohneinheiten, so dass den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnungsplanung entsprochen wird.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

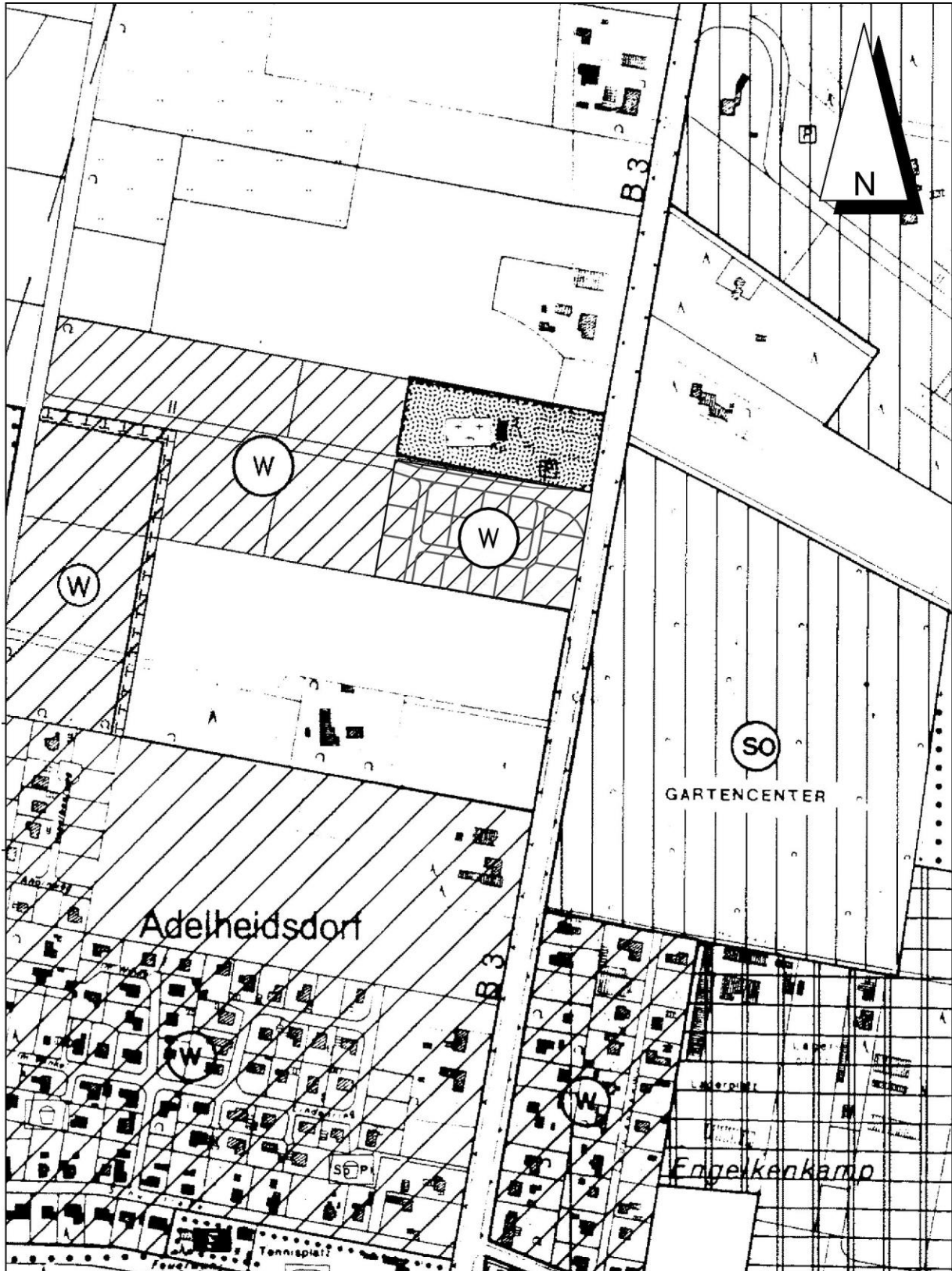
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wathlingen, zu der die Gemeinde Adelheidsdorf gehört, weist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Innerhalb seiner parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellten 26. Änderung wird stattdessen eine Wohnbaufläche vorgesehen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen sowie im Anschluss die 26. Änderung werden im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

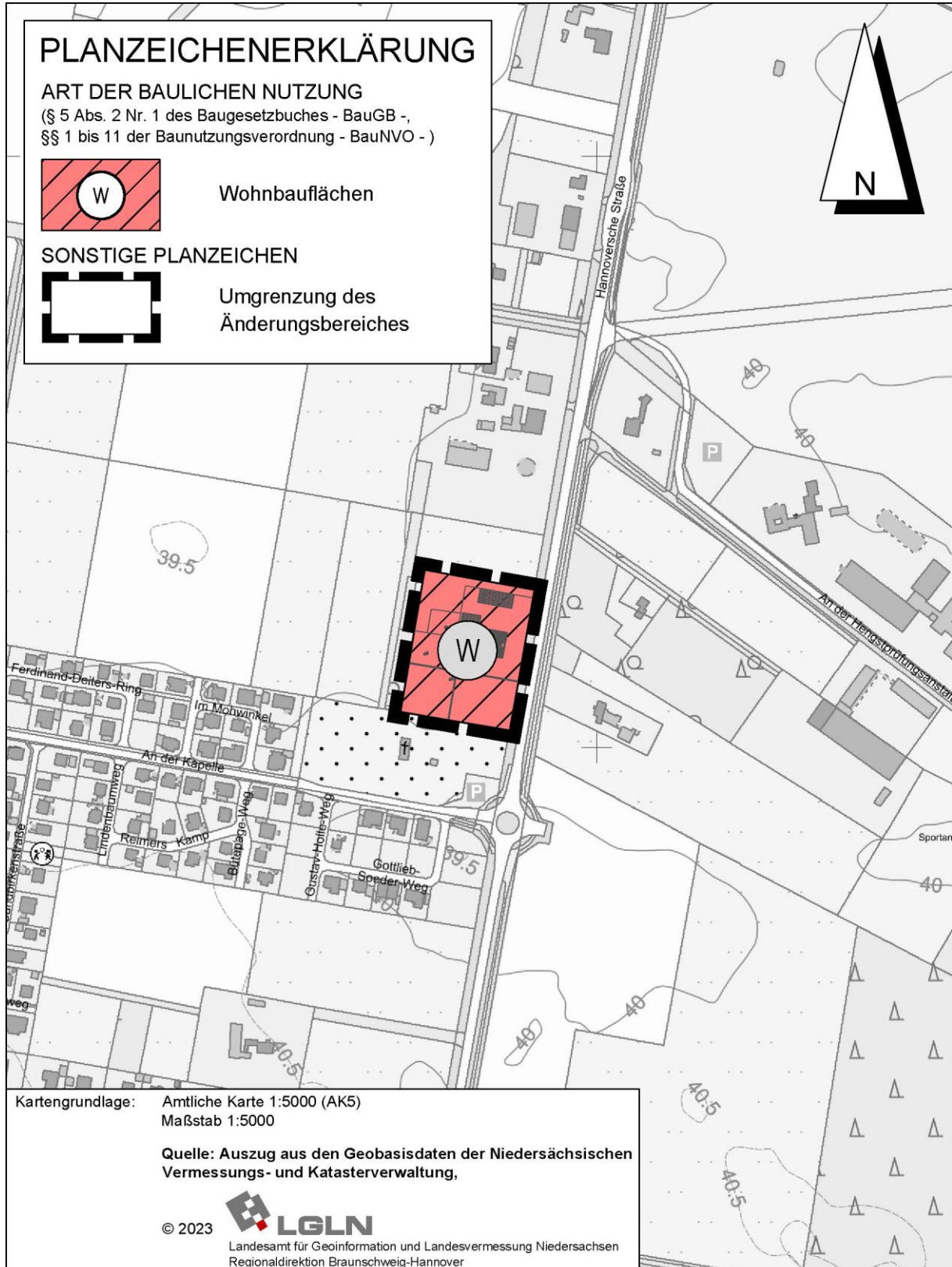
## 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen  
M. 1:5.000



## 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 5.000



### **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll zur Abrundung der Ortslage zwischen Friedhof und vorhandener Bebauung eine kleine Ergänzungsfläche zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs an Wohnbauland ermöglicht werden. Da der Planbereich direkt an einer vorhandenen Straße liegt, kann ohne weiteren Erschließungsaufwand Wohnbauland bereitgestellt werden. Dazu wird hier gewissermaßen eine größere Baulücke zwischen den vorhandenen Bebauungen an der Hannoverschen Straße geschlossen und damit in einem weiteren Sinne eine Innenentwicklung Adelheidsdorfs gefördert; eine Ausweitung der Ortslage in die freie Landschaft hinein wird dadurch vermeiden. Insgesamt liegt die Planung zur Deckung eines konkreten Bedarfs damit im öffentlichen Interesse.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es dieser Lage des Baugebietes angemessen ist.

Hinsichtlich der Größenverhältnisse zwischen Baugebiet und überbaubaren Flächen wird eine angemessene Grundflächenzahl festgelegt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird begrenzt, um deutlich zu machen, dass hier keine wesentliche Neuentwicklung ermöglicht wird, die den Zielen und Grundsätzen der Raumordnungsplanung widersprechen könnte.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Es wird keine bestimmte Bauweise zugelassen, weil dafür hier angesichts der relativ engen überbaubaren Flächen keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Die Baugrenzen berücksichtigen zum einen den ausreichenden Abstand zur benachbarten Kreisstraße, die hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft. Zum anderen sollen Bereiche mit schützenswertem Baumbestand weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Auch wenn einzelne Bäume innerhalb von überbaubaren Flächen stehen, sind sie dennoch zu erhalten. Bei der Planung grundsätzlich zulässiger Hochbauten sind ihre Standorte in ausreichendem Maß freizuhalten, um der Bestimmung zu ihrem Erhalt zu entsprechen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

#### **3.4 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung über zwei entsprechend im Plan definierte Zufahrten von Osten her. Ansonsten werden zur Sicherung Leichtigkeit und Sicherheit des Kreisstraßenverkehrs keine weiteren Zufahrten zugelassen.

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass die Zufahrten an der K 84 gemäß RStO standfest zu befestigen seien, die Grabenverrohrung sei zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern. Für beide Zufahrten seien neue Zufahrtsgenehmigungen zu beantragen. Hierzu sei ein detaillierter Plan vorzulegen. Falls zur Sicherung der Sichtdreiecke Baumfällungen notwendig werden, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Die Planbereichsabgrenzung im Süden der Kreisstraße ergibt sich aus dem Geltungsbereich des dort angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Kapelle“ der Gemeinde Adelheidsdorf.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich die Bushaltestelle „Adelheidsdorf Landgestüt“ mit Verbindungen nach Nienhorst und Wathlingen bzw. nach Celle.

### 3.5 Grün

Die Grünfestsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts des Landschaftsarchitekten Mextorf, denen die Gemeinde Adelheidsdorf insoweit folgt.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

Der Ausschluss von fossilen Energieträgern ist aufgrund des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, möglich, so dass der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden kann, nach der durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel. Insofern kann das Konzept darin bestehen, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Laut NBauO müssen ab dem 1.1.2025 Dächer von Wohnhäusern, die eine Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen, zu mindestens 50 % dieser Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sein. Im Vorgriff darauf soll schon jetzt hier in einem Mindestmaß eine Ausstattung mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung festgesetzt werden, um aus den oben genannten städtebaulichen Gründen dem Klimawandel auch in dieser Hinsicht schon jetzt zu begegnen.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.



### 3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Kreisstraße Hannoversche Straße ist die Festsetzung immissionsbegrenzender Maßnahmen an Wohngebäuden notwendig. Die Lärmpegelbereiche, durch die diese Maßnahmen definiert werden, werden aus dem schalltechnischen Gutachten für diesen Bebauungsplan übernommen, der durch das Büro BMH, Garbsen, mit Datum 1.9.2013 erstellt wurde.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist bereits sichergestellt.

### 4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,4200 ha

davon sind:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Allgemeines Wohngebiet | 1,1398 ha |
| Verkehrsfläche         | 0,2802 ha |

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 27

„Hannoversche Straße 56“

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Adelheidsdorf beschlossen.

Adelheidsdorf, den

Siegel

Bürgermeisterin