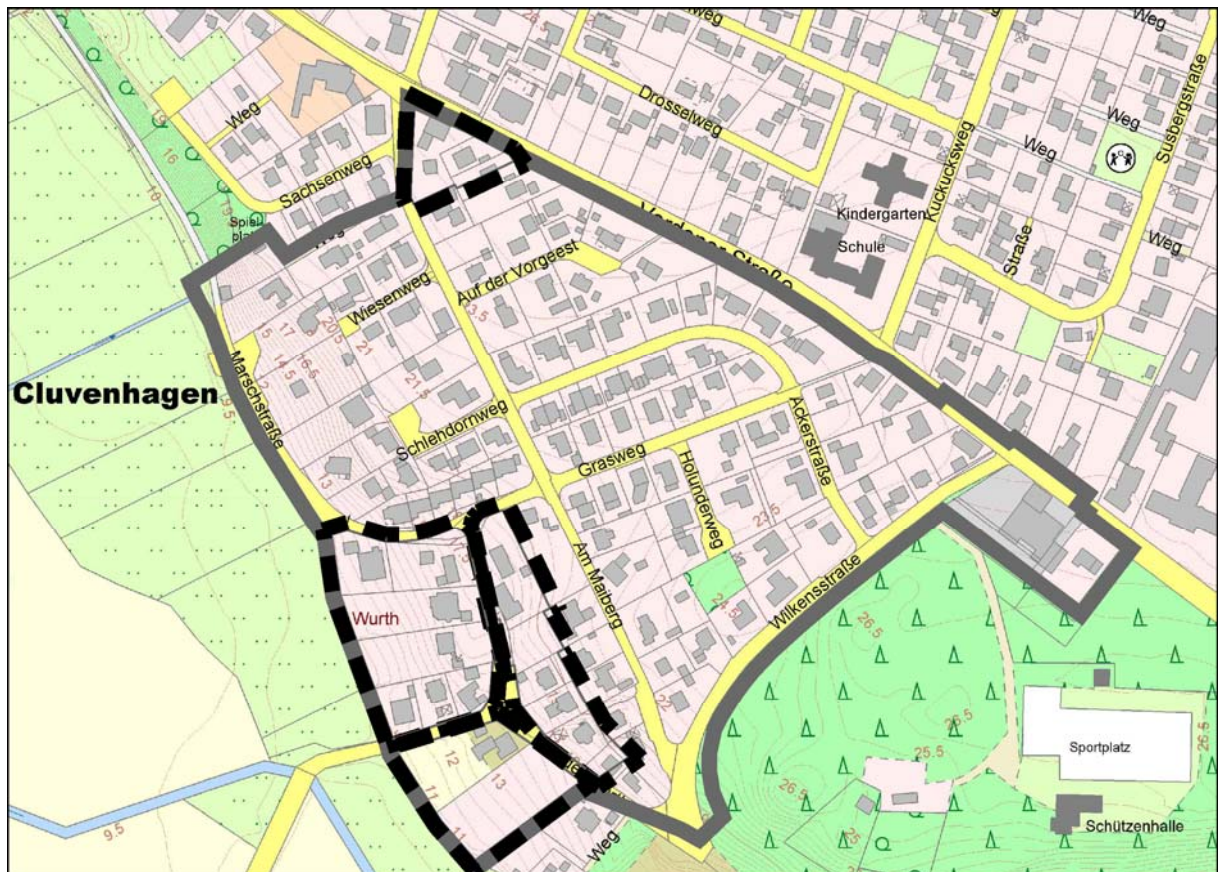


FLECKEN LANGWEDEL

Bebauungsplan Nr. 6
7. Änderung
„Am Maiberg“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplanung	5
4.2	Bebauungsplanung	6
5	Inhalte der Änderungsplanung	7
6	Auswirkungen auf den Belang Immissionsschutz	8
6.1	Verkehrslärm	8
6.2	Gewerbelärm	11
7	Auswirkungen auf den Belang Natur und Landschaft	12
8	Verkehr	12
9	Infrastruktur	13
10	Abwägungsergebnisse	13
10.1	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	13
10.2	Ergebnis der Öffentlichen Auslegung	16
11	Flächenbilanz	17
12	Hinweise	17
13	Verfahrensvermerke	17

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Im Flecken Langwedel gelten in den bebauten Ortslagen seit langem einige Bebauungspläne, deren Festsetzungen dem aktuellen Stand der Nutzungen kaum noch entsprechen. Die damals vorgenommenen Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bestand sind aufgrund von Strukturveränderungen in der Landwirtschaft aber auch in Bezug auf Gewerbe teilweise überholt. Viele früher vorhandene landwirtschaftliche Betriebe oder Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht mehr vorhanden. Die betroffenen Gebäude dienen nach der Nutzungsaufgabe entweder nur noch dem Wohnen oder der Hobbytierhaltung, ehemalige Nebengebäude stehen leer. Oft wurde der alte Gebäudebestand auch beseitigt und ein neues Wohnhaus wurde an dessen Stelle errichtet. Die so planungsrechtlich noch vorhandenen Dorfgebiete haben sich also einseitig in Richtung Wohnnutzung entwickelt und weisen keine oder eine zu geringe Mischung von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen auf. In Gebieten, für die eine Nutzungsmischung vorgesehen ist, ist aber eine quantitative Mischung der jeweiligen Nutzungsarten geboten, wobei keine der Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren darf. Tendiert ein Gebiet in seinen Nutzungen bereits zu stark in eine Richtung (hier wohnbauliche Nutzung), kann die Baugenehmigungsbehörde weiteren Nutzungen dieser Art die Genehmigung verweigern.

In den Teilen des Gemeindegebietes, wo vorherrschende Wohnnutzung langfristig sinnvoll ist, soll sie als Hauptnutzung zur weiteren Entwicklung auch in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Dazu ist nun eine Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen im Flecken Langwedel erforderlich.

Im Ortsteil Cluvenhagen betrifft dies den Bebauungsplan Nr. 6 in verschiedenen Teilbereichen, in denen früher auch kleinere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden waren. Die Bereiche werden vorwiegend zum Wohnen genutzt; es sind nur wenige nicht störende Gewerbebetriebe vorhanden. Da dies auch langfristig der Gebietscharakter ist, der hier städtebaulich sinnvoll ist, wird der Bebauungsplan Nr. 6 geändert, mit dem Ziel, Dorfgebiete nun als Allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

2 VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung des Ortsteiles Cluvenhagen. Das Änderungsverfahren wird daher nach dem Verfahren des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Um das Aufstellungsverfahren nach den Be-

stimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6, 7. Änd.	zulässige Grundfläche zusammen 11740 qm Andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6, 7. Änd.	Wohnnutzung
Bedingung erfüllt	ja; die Planung begründet keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete)
Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6,7. Änd.	Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

3 LAGE UND BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ liegt südlich der Verdener Straße (Landesstraße 158) und westlich der Wilkensstraße.

Die Änderungsteilbereiche umfassen Bereiche direkt an der Verdener Straße sowie weitere Bereiche beidseitig der Gemeindestraße Auf der Wurth und an der Marschstraße.

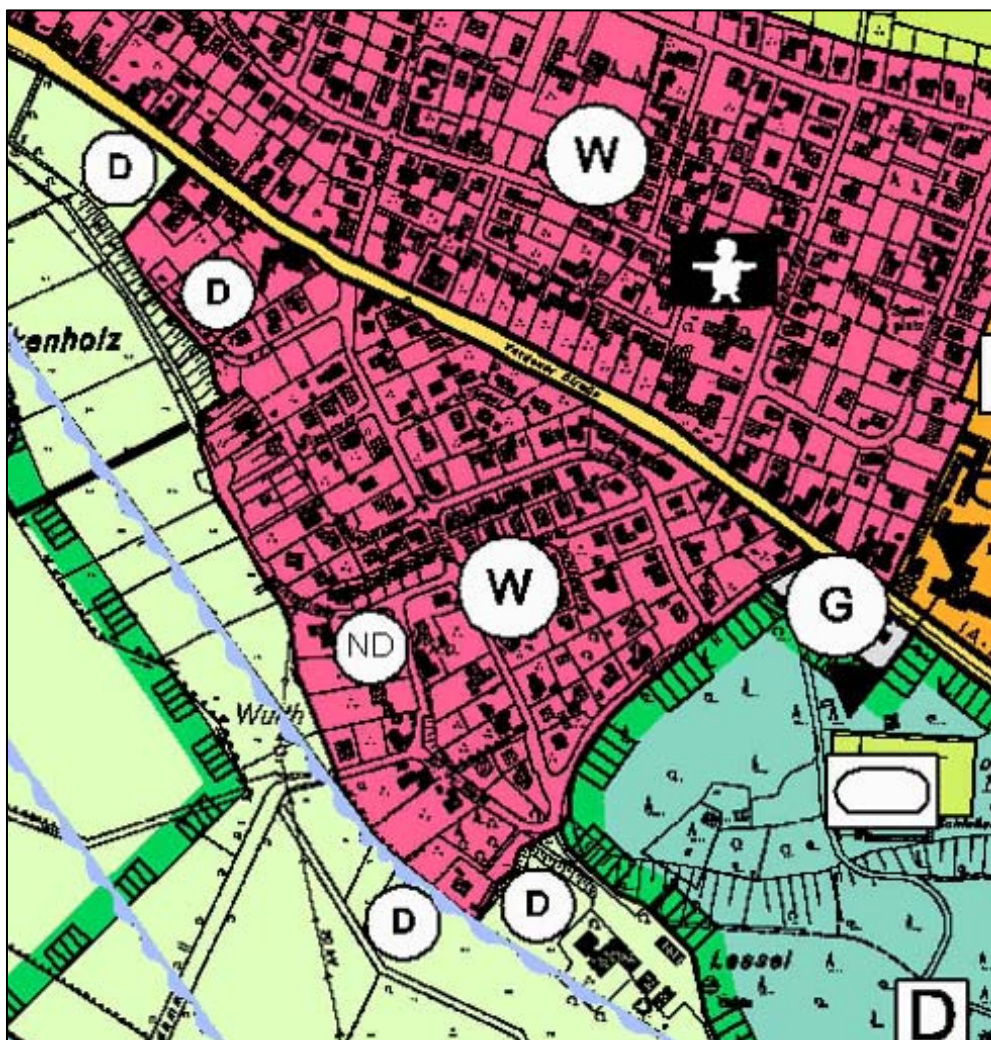
Es handelt sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich, in dem Wohnnutzung mit umgebender Gartennutzung sowie Reste von gewerblicher Nutzung vorhanden ist. Die Erschließungsstraßen sind vollständig ausgebaut.

Die Änderungsteilbereiche wurden jeweils nach den zu ändernden Dorfgebieten festgelegt. Da diese Bereiche mehrfach durch Verkehrsflächen unterbrochen werden, ergeben sich 4 Änderungsteilbereiche. (Übersichtsplan siehe Kap. 5).

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel wurde am 19.04.2002 wirksam.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Änderungsteilbereiche sind darin Teil einer Wohnbauflächendarstellung, die sich großflächig südlich der Verdener Straße (L 158) erstreckt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2001 wurde diese Darstellung also bereits abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 in diesem Bereich getroffen, da abzusehen war, dass langfristig hier keine dörflich gemischte Nutzung mehr stattfinden würde.

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde 1975 rechtskräftig. Die 6 bisher durchgeführten Änderungen betreffen die Änderungsteilbereiche der 7. Änderung teilweise.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war der Bereich sehr locker bebaut. Es waren größere unbebaute Flächen vorhanden. Im Bereich der älteren vorhandenen Nutzung mit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsanteilen wurden Dorfgebiete festgesetzt. Im Einmündungsbereich Wilkensstraße wurde neben dem vorhandenen Gewerbebetrieb auch gemischte Nutzung vorgesehen.

Auf den damals noch unbebauten Bereichen wurde eine bauliche Entwicklung durch Allgemeine und Reine Wohngebiete mit entsprechender Erschließung vorbereitet.

Von den 6 durchgeführten Änderungsverfahren ist für die Änderungsteilbereiche vor allem die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II für den Bereich „Auf der Wurth“ zu nennen (1. Änderung 1979). Es erfolgten sonst nur geringfügige Änderungen der überbaubaren Flächen an einigen Stellen. Keiner der vorhandenen Planzeichnungen ergibt für den Geltungsbereich ein vollständiges Bild der aktuellen Rechtssituation im Plangebiet. Daher wird an dieser Stelle auf die Abbildung der alten Planzeichnungen verzichtet. Es werden die Inhalte der Festsetzungen für die einzelnen Änderungsteilbereiche nur kurz zusammengefasst.

Für das Dorfgebiet an der Einmündung Maiberg Mittelweg (Änderungsteilbereich 7.1) galten folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Zwei zulässige Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Offene Bauweise
- Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 4 m entlang der Verkehrsflächen

Für die Dorfgebiete „Auf der Wurth“ und benachbarte Flächen (Änderungsteilbereiche 7.2 – 7.4) galten folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- zulässige Vollgeschosse beidseitig „Auf der Wurth“: max. 2, Wurthdamm, Marschstr. max. 1
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- Offene Bauweise
- Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 4 m entlang der Verkehrsflächen in ca. 22 – 30 m Bautiefe.

5 INHALTE DER ÄNDERUNGSPLANUNG



Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden entsprechend der damals vorhandenen dörflich gemischten Nutzung Mischgebiete, Dorfgebiete und Wohngebiete festgesetzt. Die noch vorhandenen unbebauten Bereiche wurden zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland als Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt.

Die für die Festsetzung von Dorfgebieten prägende landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Gemeindestraße Auf der Wurth ist seit längerer Zeit nicht mehr vorhanden. In den übrigen Bereichen sind auch gewerbliche Nutzungen außer einem kleineren metallverarbeitenden Betrieb an der Marschstraße nicht mehr zu finden.

Da sich hier also im Laufe der Jahre wohnbauliche Nutzung durchgesetzt hat und dies auch für die Ortsentwicklung eine sinnvolle Nutzung darstellt, erfolgt für diese Bereiche nun die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 gibt es bereits Allgemeine Wohngebiete, wo der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO nicht eingeschränkt wurde. Daher werden auch in den Änderungsteilbereichen keine Einschränkungen vorgenommen, um eine Gleichbehandlung der benachbarten Gebiete, die eine ähnliche Nutzungs- und Erschließungsstruktur haben, herzustellen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Nutzungsänderung bereits thematisiert und es wurden entsprechende Zuordnungen zu den oben beschriebenen Bereichen Darstellungen als Wohnbauflächen vorgenommen.

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen bleiben von dieser Änderungsplanung unberührt und gelten unverändert weiter.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BELANG IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 VERKEHRSLÄRM

Der Änderungsbereich liegt in der Nähe der Verdener Straße (Landesstraße 158), deren hohes Verkehrsaufkommen dem Flecken Langwedel bekannt ist. Bereits bei anderen Planungen waren diesbezüglich Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu berücksichtigen, um dem Erfordernis von gesunden Wohnverhältnissen in der Planung der Gemeinde Rechnung zu tragen. In diesem lärmvorbelasteten Bereich liegt der Änderungsteilbereich 7.1.

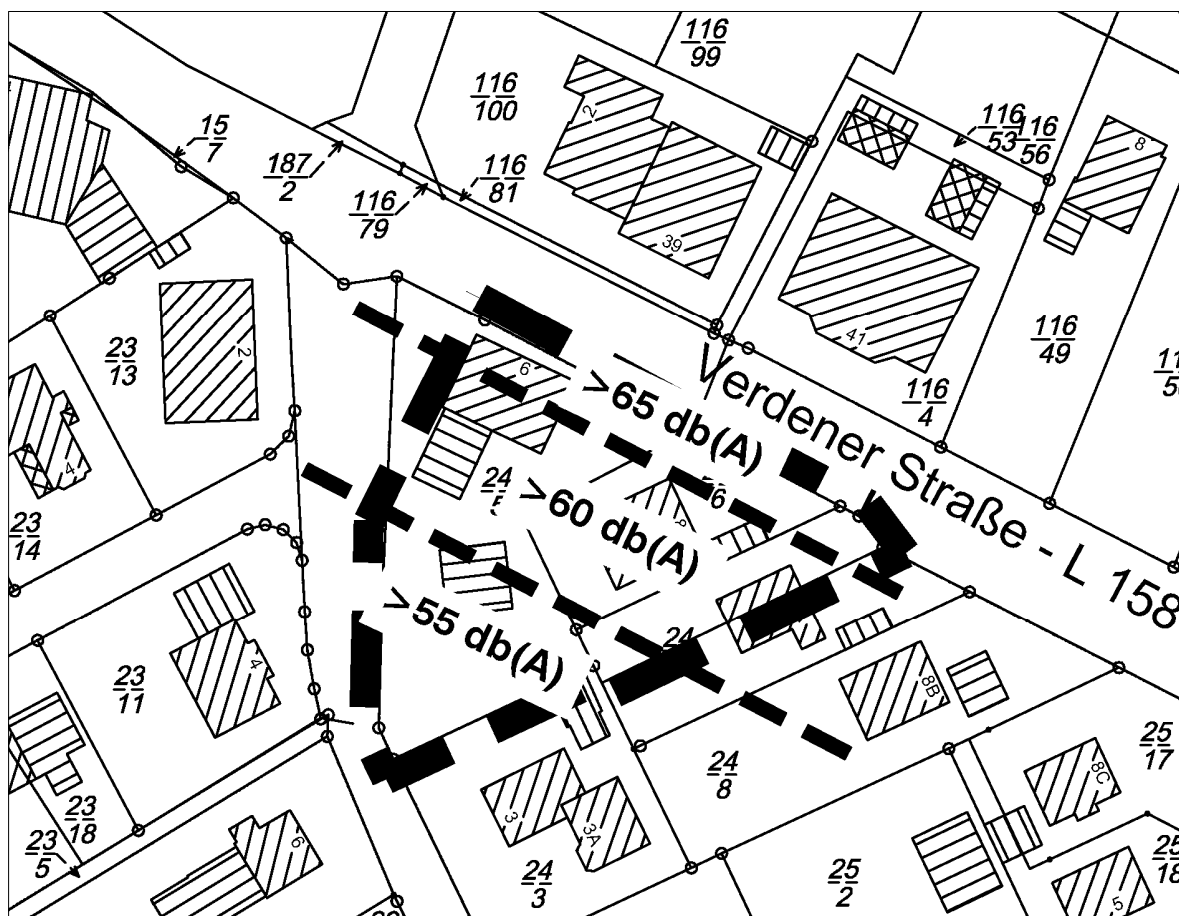
Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde zum Straßenlärm vom Büro Wenker & Gesing eine schalltechnische Untersuchung im Januar 2014 durchgeführt. Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), maßgebende

stündliche Verkehrsstärke (M) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Grundlage sind die Daten aus der landesweiten Lärmkartierung 2010, die zur Berücksichtigung möglicher Verkehrssteigerungen sowie täglichen Schwankungen pauschal um 10 % erhöht wurde. Bezüglich des Straßenbelages und Steigungen wurden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen						
Straßen	DTV	MT	MN	PN	PT	v
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	Km/h
L 158	10200	612	81,6	4,1	4,1	50

Die schalltechnische Berechnung liefert als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts ohne Berücksichtigung von Gebäudebestand, d.h. bei angenommener freier Schallausbreitung. Die Berechnungen zeigen, dass in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags überschritten werden. Der Nachtwert von 45 dB(A) wird im gesamten Änderungsbereich überschritten (ohne Abb.).

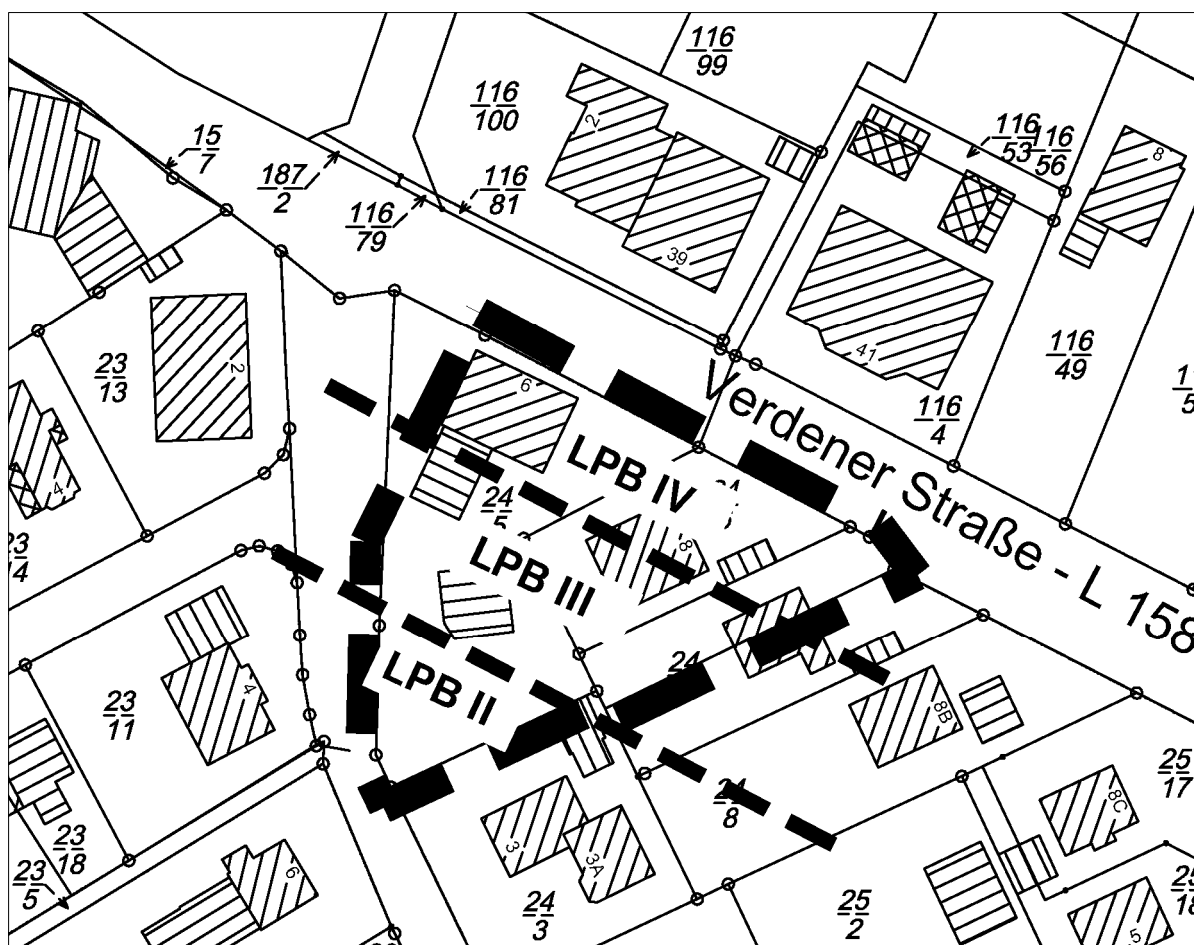
Verkehrslärm, Verlauf der Isophone tags, Höhe Immissionsort 6,1 m (ohne Maßstab)



Der Flecken plant mit dieser Änderung also in einem lärmvorbelasteten Bereich und zwar so, dass stärker schützenswerte Nutzung nun dort zulässig wird. Allerdings ist dabei zu bemerken, dass diese Nutzung auch tatsächlich hier schon vorhanden ist und die Gemeinde nun lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung entsprechend dem Bestand anpasst. Der Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz in der Bauleitplanung kann der Flecken an dieser Stelle in der bebauten Ortslage nicht durch aktive Maßnahmen wie z.B. einer Lärmschutzwand gerecht werden. Es werden daher Maßnahmen zum passiven Schallschutz in die Änderungsplanung aufgenommen. Außenbauteile von Gebäuden wie Wände und Fenster müssen dabei die Anforderungen an Schalldämmung nach den Werten der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen, die dazu Lärmpegelbereiche nennt, die für den vorliegenden Fall wie folgt errechnet wurden. Dazu wird eine textliche Festsetzung in dem Bebauungsplan ergänzt.

Die folgenden Abbildungen zeigen den Verlauf der Isophone der entsprechenden Lärmpegelbereiche im Plangebiet.

Lage der Lärmpegelbereiche (ohne Maßstab)



6.2 GEWERBELÄRM

An der Marschstraße befinden sich zwei kleinere Gewerbebetriebe (Metalltechnik, Dienstleistungen für Baustellen). Der Flecken Langwedel hat beim Ingenieurbüro Wenker & Gesing eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um Informationen über die Lärmbelastung zu erhalten, die von diesen Betrieben ausgehen und ob die geplante Art der Nutzung mit diesen Immissionen im Konflikt stehen. Die Gutachter haben im Januar 2014 bei ihrer Untersuchung die Daten zu den Betrieben aufgenommen. Diese wurden nach Auskunft der Betriebsinhaber und durch Ortsbesichtigung entsprechend der anerkannten Rechenmethoden ausgewertet.

Hier wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft und teilweise auch auf den Grundstücken deutlich unterschritten werden. In der Nachtzeit findet kein gewerblicher Betrieb statt, daher sind hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Grundstücke der Gewerbebetriebe ist der weitere Betrieb im Rahmen der Bestandsnutzung möglich. Eine Erweiterung der Betriebe kann aber nicht stattfinden. Diese Einschränkung ist aus Gründen der Ortsentwicklung sinnvoll, da sich in der Nachbarschaft nur Wohnnutzung befindet und außerdem die Erschließungssituation über die Wohnstraßen für gewerblichen Verkehr in größerem Umfang nicht geeignet ist.

An der Verdener Straße befindet sich im Einmündungsbereich Verdener Straße / Wilkensstraße ein Autohaus mit Tankstelle und weiteren Betriebsteilen. Der Flecken Langwedel hat beim Ingenieurbüro Wenker & Gesing eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um Informationen über die Lärmbelastung zu erhalten, die von diesem Betrieb ausgehen und ob die geplante Art der Nutzung mit diesen Immissionen im Konflikt stehen. Die Gutachter haben im Januar 2014 bei ihrer Untersuchung die verschiedenen Betriebsteile des Autohauses aufgenommen (Tankstelle, Waschanlage, Kfz-Reparatur und Busbetrieb). Die Daten zu den Betrieben wurden nach Auskunft des Betriebsinhabers und durch Ortsbesichtigung entsprechend der anerkannten Rechenmethoden ausgewertet.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nur in geringen Teilen des Grundstückes „Verdener Straße 14“ vorliegen. Da der Betrieb an der Tankstelle aber bereits um 5 Uhr morgens aufgenommen wird, kommt es in dieser Zeit in weiteren Bereichen zu Überschreitungen des Nachtwertes von 40 dB(A), da bei den Berechnungen nach TA Lärm und DIN 18005 die Nachtzeit von 22-6 Uhr angesetzt wird. D.h. der Arbeitsbeginn fällt in die

rechnerische Nachtzeit, wo niedrigere Beurteilungspegel zu beachten sind. Auch die bei der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigenden kurzzeitigen Spitzenpegel werden hier überschritten. Aus diesen Gründen hat der Rat des Fleckens Langwedel beschlossen, das zunächst in einem Änderungsteilbereich befindliche Mischgebiet im Einmündungsbereich Verdener Straße / Wilkensstraße aus dem Änderungsverfahren herauszunehmen.

7 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BELANG NATUR UND LANDSCHAFT

Bei den Änderungsteilbereichen handelt es sich um innerörtliche Flächen, die Wohnbebauung in unterschiedlichen Dichten und verschieden genutzte Freiflächen aufweist. Neben moderner Einfamilienhausbebauung in modernen Gärten sind noch große Grundstücke mit älterer Bebauung und Nutzgärten vorhanden. Eine Freifläche wird als Weide genutzt.

Mit der nun vorgenommenen Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Verlauf der Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Da in den Änderungsteilbereichen aber zukünftig bei Bauvorhaben die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist, wird das Maß der zulässigen Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage begrenzt. Eine Überbauung des Grundstücke mit Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist dann auf 50 % der zulässigen GRZ begrenzt, während diese Flächen vorher nicht bzw. nur in bereits in seit 1990 geänderten Teilen angerechnet wurden. Für das Schutzgut Boden in Wechselwirkung mit dem Boden-Wasserkreislauf tritt damit eine Verbesserung bzw. Sicherung des gegenwärtigen Zustandes ein.

8 VERKEHR

Die Änderungsplanung betrifft die festgesetzten Verkehrsflächen nicht. Das Plangebiet ist vollkommen erschlossen und alle Gemeindestraßen sind entsprechend ausgebaut.

Das überplante Gebiet ist über die Bushaltestellen „Abzweig Lessel“ und „Cluvenhagen“ fußläufig an den ÖPNV angebunden. Die Regionalbuslinie 740 verbindet nahezu stündlich den Flecken Langwedel mit dem Oberzentrum Bremen und dem Mittelzentrum Verden/Aller.

9 INFRASTRUKTUR

Die Änderungsteilbereiche sind mit allen Leitungen zur Ver- und Entsorgung erschlossen. Die Müllabfuhr in dem Gebiet ist über die Abfuhrsatzung des Landkreises Verden geregelt.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Ver- und Entsorgung dieser Bereiche.

10 ABWÄGUNGSERGEBNISSE

10.1 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Landkreis Verden, 02.10.2013

Die Anregung die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten zu begründen, wurde gefolgt.

siehe Kap. 5

Der Anregung des Landkreises, die Bezeichnungen der Änderungsbereiche zu korrigieren, wurde gefolgt.

Es erfolgte eine Korrektur der Bezeichnung in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

Der Anregung, die Festsetzungen für die Änderungsteilbereiche an der Straße „Auf der Wurth“ zu korrigieren, wurde gefolgt.

siehe Kap. 4.2

Der Hinweis des Landkreises auf die vorhandenen Bodendenkmale wurde zur Kenntnis genommen.

Auf den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufgenommen.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 20.09.2013

Der Anregung der Handwerkskammer die Betroffenheit des benachbarten Handwerksbetriebes im Plangebiet und dessen Nachbarschaft genau zu prüfen, wurde gefolgt.

Der Flecken Langwedel hat bei der Aufstellung der Änderungsplanung die Möglichkeit eines Immissionskonfliktes erkannt. Er hat sich daher gutachterlich beraten lassen und eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Wenker & Gesing in Auftrag gegeben. Die Gutachter haben bei ihrer Untersuchung die verschiedenen Betriebsteile des Autohauses Gohde aufgenommen (Tankstelle, Waschanlage, Kfz-Reparatur und Busbetrieb). Es wurde eine Beurteilung der Immissionen nach Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau vorgenommen. Die Daten zu den Betrieben wurden nach Auskunft des Betriebsinhabers und durch Ortsbesichtigung entsprechend der anerkannten Rechenmethoden ausgewertet.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nur in geringen Teilen des Grundstückes „Verdener Straße 14“ vorliegen.

Da der Betrieb an der Tankstelle aber bereits um 5 Uhr morgens aufgenommen wird, kommt es in dieser Zeit in weiteren Bereichen zu Überschreitungen des Nachtwertes von 40 db(A). Bei den Berechnungen nach TA Lärm und DIN 18005 wird die Nachtzeit von 22-6 Uhr angesetzt. Auch die bei der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigenden kurzzeitigen Spitzenpegel werden hier überschritten, so dass eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in der näheren Umgebung des Betriebes aus Gründen des Immissionsschutzes nicht realisierbar ist.

Der Änderungsteilbereich, der direkt an der Wilkensstraße und Verdener Straße liegt, wurde daher aus Gründen des Immissionsschutzes aus dem Änderungsverfahren genommen. Es bleibt damit bei der Festsetzung eines Mischgebietes.

Der Anregung, die Bebauungspläne in den Änderungsteilbereichen aufzuheben, um so eine baurechtliche Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu schaffen, wurde nicht gefolgt.

Im Änderungsbereich bleiben die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche unverändert, da bei der Beurteilung eines Vorhabens im Innenbereich nach § 34 BauGB hier Baurechte unter gehen könnten.

Der Anregung ein Mischgebiet festzusetzen, wurde durch die Verkleinerung des Änderungsbereiches gefolgt.

Der Teil des Änderungsbereiches, der im Einmündungsbereich Wilkensstraße / Verdener Straße liegt, wurde aus Gründen des Immissionsschutzes aus dem Änderungsverfahren genommen. Damit bleibt es in diesem Bereich bei der Nutzungsart „Mischgebiet“ und den damit verbundenen höheren Orientierungswerten bei der Beurteilung von Immissionskonflikten. Damit wird die städtebauliche Situation des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe (Autohaus mit Tankstelle) in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Anregung, in der Planung den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG anzuwenden, wurde nicht gefolgt.

Der Hinweis der Handwerkskammer auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kann hier keine Anwendung finden, da es sich um einen bebauten innerörtlichen Bereich hat, in dem Nutzung nicht neu einander zugeordnet werden. Es handelt sich um ein gewachsenes Nebeneinander, in dem den Nutzern ein gewisses Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme abverlangt wird.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 26.09.2013

Den Bedenken gegen die Änderung der Art der Nutzung wurde durch die Verkleinerung des Änderungsbereiches gefolgt.

Der Flecken Langwedel hat bei der Aufstellung der Änderungsplanung die Möglichkeit eines Immissionskonfliktes erkannt. Er hat sich daher gutachterlich beraten lassen und eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Wenker & Gesing in Auftrag gegeben. Die Gutachter haben bei ihrer Untersuchung die verschiedenen Betriebsteile des Autohauses Gohde aufgenommen (Tankstelle, Waschanlage, Kfz-Reparatur und Busbetrieb). Es wurde eine Beurteilung der Immissionen nach Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau vorgenommen. Die Daten zu den Betrieben wurden nach Auskunft des Betriebsinhabers und durch Ortsbesichtigung entsprechend der anerkannten Rechenmethoden ausgewertet.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nur in geringen Teilen des Grundstückes „Verdener Straße 14“ vorliegen.

Da der Betrieb an der Tankstelle aber bereits um 5 Uhr morgens aufgenommen wird, kommt es in dieser Zeit in weiteren Bereichen zu Überschreitungen des Nachtwertes von 40 db(A). Bei den Berechnungen nach TA Lärm und DIN 18005 wird die Nachtzeit von 22-6 Uhr angesetzt. Auch die bei der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigenden kurzzeitigen Spitzenpegel werden hier überschritten, so dass eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in der näheren Umgebung des Betriebes aus Gründen des Immissionsschutzes nicht realisierbar ist.

Der Änderungsteilbereich, der direkt an der Wilkensstraße und Verdener Straße liegt, wurde daher aus Gründen des Immissionsschutzes aus dem Änderungsverfahren genommen. Es bleibt damit bei der Festsetzung eines Mischgebietes.

Den Bedenken gegen die Änderung der Gebietsausweisung im Bereich der Marschstraße wurde nicht gefolgt.

Für die an der Marschstraße ansässigen Betriebe MR Metalltechnik und Meyer Dienstleistungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hier wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiet in der Nachbarschaft und teilweise auch auf den Grundstücken deutlich unterschritten werden. In der Nachtzeit findet kein gewerblicher Betrieb statt, daher sind hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Autohaus Gohde GmbH & Co KG, 19.09.2013

Den Bedenken der Fa. Gohde gegen die Änderungsplanung wurde für den Einmündungsbereich Wilkensstraße/ Verdener Straße gefolgt.

Der Flecken Langwedel hat bei der Aufstellung der Änderungsplanung die Möglichkeit eines Immissionskonfliktes erkannt. Er hat sich daher gutachterlich beraten lassen und eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Wenker & Gesing in Auftrag gegeben. Die Gutachter haben bei ihrer Untersuchung die verschiedenen Betriebsteile des Autohauses Gohde aufgenommen (Tankstelle, Waschanlage, Kfz-Reparatur und Busbetrieb). Es wurde eine Beurteilung der Immissionen nach Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau vorgenommen. Die Daten zu den Betrieben wurden nach Auskunft des Betriebsinhabers und durch Ortsbesichtigung entsprechend der anerkannten Rechenmethoden ausgewertet.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nur in geringen Teilen des Grundstückes „Verdener Straße 14“ vorliegen.

Da der Betrieb an der Tankstelle aber bereits um 5 Uhr morgens aufgenommen wird, kommt es in dieser Zeit in weiteren Bereichen zu Überschreitungen des Nachtwertes von 40 db(A). Bei den Berechnungen nach TA Lärm und DIN 18005 wird die Nachtzeit von 22-6 Uhr angesetzt. Auch die bei der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigenden kurzzeitigen Spitzenpegel werden hier überschritten, so dass eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in der näheren Umgebung des Betriebes aus Gründen des Immissionsschutzes nicht realisierbar ist.

Der Änderungsteilbereich, der direkt an der Wilkensstraße und Verdener Straße liegt, wurde daher aus Gründen des Immissionsschutzes aus dem Änderungsverfahren genommen. Es bleibt damit bei der Festsetzung eines Mischgebietes.

zvbn, 30.09.2013

Der Anregung, einen Hinweis auf den öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung aufzunehmen, wurde gefolgt.

siehe Kap. 8

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 10.10.2013

Die Hinweise der Straßenbaubehörde, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen, wurden zur Kenntnis genommen.

Kabel Deutschland, 07.10.2013

Die Hinweise über den Schutz und die Berücksichtigung von Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung wurden zur Kenntnis genommen.

10.2 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Landkreis Verden, 06.06.2014

Der Hinweis des Landkreises Verden, dass die Kreisarchäologie im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wurde zur Kenntnis genommen und auf der Planunterlage wurde der vorhandene Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend korrigiert.

Die wiederholt vorgebrachten Hinweise der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und von Kabel Deutschland wurden zur Kenntnis genommen.

11 FLÄCHENBILANZ

Änderungsteilbereich 1	4.705 qm
Änderungsteilbereich 2	10.635 qm
Änderungsteilbereich 3	5.752 qm
Änderungsteilbereich 4	5.897 qm

12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 öffentlich in der Zeit vom 13.05.2014 bis zum 13.06.2014

Langwedel, den 29.07.2014

gez. Brandt

.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat des Flecken Langwedel zusammen mit der als Satzung beschlossenen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Sitzung am 29.07.2014 beschlossen.

Langwedel, den 29.07.2014

gez. Brandt

.....
Bürgermeister