

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18 "Sonnenbergsweg"  
des Fleckens Langwedel/Daverden, Landkreis Verden

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Sonnenbergsweg" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 im Ortsteil Daverden aufgestellt.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch eine sinnvolle Planung der Erschließungsstraße "A" werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes geschaffen.

Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel entwickelt worden. Die Festsetzung weicht in einem Teilbereich des Flurstücks 269 - welches südlich der Planstraße "A" liegt - von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Diese Abweichung - WA - Nutzung in MD-Nutzung - ist durch die Örtlichkeit - Hofstelle Depke - gegeben und von untergeordneter Bedeutung.

Als Planunterlage ist der vom Katasteramt Verden hergestellte Lageplan i.M. 1 : 1000 verwendet worden.

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Daverden, Flur 3, und wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Lediglich an der "Feldstraße" stehen einige Häuser.

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flurstücke: 219/1, 264/10, 264/11 ("Breslauer Straße"),  
269, 271/4, 271/5, 271/6, 271/8, 271/9, 347/1  
("Feldstraße") und 350 ("Sonnenbergsweg").

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Planentwurf genau gekennzeichnet.

### 2. Städtebauliche Begründung

#### 2.1 Städtebauliche Einordnung

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebaulich ungenutzte Freifläche inmitten der Ortschaft Daverden zu erfassen und baulich sinnvoll zu nutzen.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der baulichen Entwicklung im Ortsbereich Daverden unter Berücksichtigung der

Raumordnungszielsetzungen, nach denen der Flecken Langwedel besondere Entwicklungsaufgaben im Bereich des "Wohnens" zu erfüllen hat (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm 1976 für den früheren Regierungsbezirk Stade und den Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel). Das Planungsgebiet gibt dem Flecken Langwedel die Möglichkeit, in der Ortschaft Daverden neues Bauland zu erschließen, um damit der ihr zuerkannten Entwicklungsaufgabe Rechnung zu tragen.

## 2.2 Städtebauliche Festsetzungen

### 2.2.1 Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bei zweigeschossiger Bauweise (höchstzulässig) mit der Maßgabe der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Lediglich südlich der Planstraße "A" ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung - u.a. die Hofstelle Depke - eine kleine Fläche als "Dorfgebiet" (MD) mit der Maßgabe der offenen Bauweise festgesetzt. Sowohl die Geschossigkeit als auch die Höhe der Ausnutzung ist gleich geblieben und fügt sich so in die umgebende Bebauung ein und paßt sich den heutigen Anforderungen und Erfordernissen an.

Nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen können im Bebauungsplanbereich rund 30 neue Wohneinheiten erstellt werden. Die Größe der geplanten Baugrundstücke liegt zwischen 800 und 1.000 qm.

### 2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der "Feldstraße" - der Kreisstraße 9 - aus über den "Sonnenbergsweg" und die "Breslauer Straße", die den Bebauungsplan tangieren.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Planstraße "A" in einer Breite von 9,0 m. Der Bereich der "Breslauer Straße", der zwischen der Planstraße "A" und dem "Sonnenbergsweg" liegt, wird um ca. 3,0 m verbreitert, um so das zukünftige Verkehrsaufkommen mühelos bewältigen zu können.

Von der Planstraße "A" aus zweigt nach Süden ein Straßenzug ab, über den zu einem späteren Zeitpunkt das südlich des Bebauungsplangebietes gelegene Areal verkehrlich erschlossen werden soll.

Den Belangen<sup>des</sup> ruhenden Verkehrs ist durch die Festsetzung von öffentlichen Parkierungsflächen in der Planstraße "A" Rechnung getragen worden.

### 2.2.3 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen sind ausreichend Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien zu treffen.

Hierauf kann jedoch verzichtet werden, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Durch die innerhalb des Plangebietes großflächig vorhandenen Gartenräume und dem nördlich des Plangebietes liegenden großen Kinderspielplatz - Entfernung ca. 250 m - wird dem Bedürfnis der Kinder in ausreichendem Maße entsprochen.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes beabsichtigt der Flecken Langwedel, gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes zu stellen.

## 3. Versorgung und Entsorgung

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden.

### 3.2 ELT-Versorgung

Anschlüsse für die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Überlandwerke Nord-Hannover AG ermöglicht.

### 3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird in geeigneter Weise sichergestellt.

### 3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.

### 3.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Endzustand nach dem "Generalplan für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel" vom Dezember 1975. Da nach diesem Plan vorgesehen ist, das Oberflächenwasser u.a. auch aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken dem Berkelsmoorgraben (Bullerbach) dosiert zuzuleiten, mit dem Bau dieses Beckens jedoch kurzfristig nicht zu rechnen ist, ist das anfallende Oberflächenwasser einschl. Straßenwasser auf die einzelnen Grundstücke bzw. im Straßenseitenraum zu versickern. Ein Anschluß dieses Gebietes an den in der "Feldstraße" (K 9) geplanten Regenwasserkanal darf erst nach Herstellung des vorerwähnten Regenrückhaltebeckens erfolgen.

4. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die geplanten Erschließungsstraßen, bzw. die Verbreiterung der "Breslauer Straße" und die öffentlichen Parkierungsflächen erforderlich sind, müssen vom Flecken Langwedel erworben werden bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) für erforderlich erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

5. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Ausbaukosten für die verkehrliche Erschließung einschl. Grunderwerb, Entwässerungsanlagen usw. werden nach dem heutigen Stand ca. 500.000 DM betragen. Hiervon trägt der Flecken Langwedel 10%.


6. Soziale Maßnahmen

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, daß sich Tatsachen ergeben, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.


Ein Sozialplan erübrigt sich somit.

23. Juni 1980

Langwedel, den .....

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Gemeindedirektor