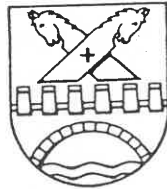




FLECKEN LANGWEDEL  
LANDKREIS VERDEN



BEGRÜNDUNG

zum BEBAUUNGSPLAN NR. 22.1

"IM SANDE - WEST", DAVERDEN

ACHIM, 05. März 1985



GERHARD DÜRKOOP  
INGENIEURBÜRO F. BAUWESEN  
INDUSTRIAL ENGINEERING  
2807 ACHIM  
Bergstraße 68 · Tel. 0 42 02 / 37 37 / 16 19

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN Nr.22.1  
"IM SANDE - WEST" des FLECKENS LANGWEDEL  
LANDKREIS VERDEN

(gem. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1976 BGBl.I, S.2257, geändert durch das Gesetz vom 09.12.1976 (BGBl. S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl.S.949) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I S. 1764).

1. PLANAUFGSTELLUNG, ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Aufstellung des oben aufgeführten Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2(1) BBauG auf Beschluß des Rates des Fleckens Langwedel vom 25.07.1978 und Beschluß vom 05.04.1984 zur Teilung des ursprünglichen Geltungsbereiches in die Teilpläne 22.1 "Im Sande-West" und 22.2 "Im Sande-Ost".

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Daverden, Flur 3 und 5 und Langwedel, Flur 2 und 3.

Es wird begrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenze des Gewässerflurstückes "Bullergraben" sowie durch die Bundesbahnlinie Bremen-Wunstorf.

Im Osten: durch die Ostgrenze der "Moorstraße".

Im Süden: durch die Landesstraße 158  
("Hauptstraße" und "Große Straße").

Im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 163/1 der Straße "Im Sande", den geplanten 3 m breiten Gehweg an der Ostgrenze des Flurstückes 318/2, der westlichen und nördlichen Grenze des geplanten Spielplatzes auf dem Flurstück 318/31 sowie der Westgrenzen der Flurstücke 321/11 und 330/1.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die gewählte Abgrenzung ergibt sich im Norden durch die Eisenbahn, im Süden durch die L 158 und westlich durch andere Bebauungspläne. Die Ostgrenze wurde festgelegt durch Ratsbeschuß vom 05.04.1984.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rd. 10 ha.

Beweggründe des Gemeinderates, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes führten:

- Gewährleistung einer geregelten Bebauung und Erschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur in diesem Bereich.
- Auffüllung der noch landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Ortsgefüges in zentraler Lage mit Wohnbebauung.

## 2. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Das Bebauungsplanverfahren läuft gem. § 8 Abs. 3 BBauG parallel zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Fleckens Langwedel, Teilplan II, Abschnitt 4. Wie auch der Bebauungsplan, ist die 20. Änderung des F-Planes gem. Ratsbeschluß vom 05.04.84 in die 20.2 Änderung-Ost und die 20.1 Änderung-West aufgeteilt worden.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die bebaubaren Flächen befinden sich - mit Ausnahme des Gehweges zum Spielplatz - nicht in Gemeindebesitz.

## 4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das überplante Gebiet liegt zwischen den städtebaulich schon weitestgehend "zusammengewachsenen" Ortschaften Daverden und Langwedel.

Die Bebauung (überwiegend Einzelhäuser in Wohnnutzung) hat sich entlang den vorhandenen Straßenzügen fast lückenlos vollzogen, nur die rückwärtigen Flächen sind, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, noch unbebaut.

Der Geltungsbereich weist alten Baumbestand auf, der im vorliegenden Bebauungsplan unter Erhaltungsgebot gestellt wird.

## 5. EERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG und ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen und Wege "Am Bullergraben", "Moorstraße", "Rotdornweg", "Im Sande", "Hauptstraße" und "Große Straße" generell erschlossen.

Es sind lediglich für den rückwärtigen unbebauten Bereich (zwischen "Moorstraße" und der Straße "Im Sande") Erschließungsmaßnahmen in Form einer Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße 1 "Reepschlägerweg") sowie aus Verkehrssicherheitsgründen Eckausrundungen, die über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen hinausgehen, erforderlich. Diese Planstraße ist mit einem 3 m breiten Weg mit der L 158 verbunden. Dieser Verbindungsweg wird zur L 158 hin entsprechend abgeschränkt. Auf eine durchgehende Straße zwischen "Rotdornweg" und L 158 wird bewußt verzichtet, weil hier Verkehrs- und Wohnberuhigung Vorrang haben sollen gegenüber dem Durchgangsverkehr.

Weitere innere Erschließung soll durch Privatwege erfolgen, die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind (siehe Ziff. 6 "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte").

Dem "Rotdornweg" kommt als Folge der Schließung des Bahnüberganges "Moorstraße" im Dezember 1983 eine verkehrstechnisch höhere Bedeutung zu. Er soll die Funktion einer innerörtlichen Verbindungssachse zur Kreisstraße 9 ("Feldstraße") übernehmen und ist 1984 mit Mitteln des Bundes, der Bundesbahn und der Gemeinde ausgebaut worden.

Für einen ordnungsgemäßen Ausbau unter Berücksichtigung des vorhandenen straßenbegleitenden Grüns (3 m Grünstreifen, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Fußweg) ist hier eine Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche auf 10 m Breite erforderlich.

Für den ruhenden Verkehr sind, wo möglich, innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Parkflächen festgesetzt. In den neu festgesetzten Verkehrsflächen ist der Bedarf an öffentlicher Parkfläche berücksichtigt.

Der Vollausbau der vorhandenen teilausgebauten Straßen sowie der Ausbau der Planstraße 1 soll nach dem Entwurf 1981 "Richtlinien für die Anlage von Straßen" differenziert erfolgen. Das heißt: der "Rotdornweg" als Sammelstraße mit den zuvor erwähnten Querschnittsmindestmaßen, die Straße "Im Sande" und der Teilbereich der "Moorstraße" zwischen der Einmündung "Am Bullergraben" und der Bahn als Anliegerstraße Typ 2, die Straße "Am Bullergraben" als Anliegerstraße Typ 1.

Die neu konzipierte "Planstraße 1" wird als befahrbarer Wohnweg ausgebaut. Sie fällt gemäß BBauG § 9 (1) Nr. 11 unter den Begriff "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Verkehrsberuhigte Bereiche).

Die Versorgung des Plangebietes mit Brauchwasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgungsträger sind folgende:

Brauchwasserversorgung: der Trinkwasserverband des Landkreises Verden

Die Löschwasserversorgung wird durch Anschluß einer ausreichenden Anzahl von Feuerlöschhydranten an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Versorgung mit elt. Energie: das Überlandwerk Nord-Hannover AG.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) und sind im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Fernmeldeeinrichtungen: die Deutsche Bundespost Diese beabsichtigt, im Planbereich ein Kabelfernsehnetz zu errichten und dieses an das bereits vorhandene Breitbandverteilungsnetz Langwedel anzuschließen.

Abfallbeseitigung: durch den Landkreis Verden

Abwasserentsorgung: erfolgt durch Anschluß an das zentrale Abwassersystem des Fleckens Langwedel.

Oberflächenwasserentsorgung: erfolgt auf der Grundlage des wasserbehördlich genehmigten Generalplanes für die Oberflächenentwässerung vom Ing-Büro Gerhard Dürkoop, Achim. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verrieseln und darf nicht den öffentlichen Straßen zufließen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über zum Teil in

den voll ausgebauten Straßen "Herrenkamp" und "Moorstraße" schon vorhandenen Regenwasserkanal in den Goldbach abgeführt. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle wird vor Einleitung geprüft. Für die Regenwasserkanalisation werden hydraulische Berechnungen vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde vorgelegt.

## 6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird durch zwei Nutzungsarten bestimmt. Für den überwiegenden Anteil ist Wohngebiet vorgesehen. Es entspricht der vorhandenen Nutzung und bewirkt, daß der Charakter des Gebietes erhalten bleibt. Die Anzahl der Vollgeschosse, die GRZ und GFZ sowie die Bauweise orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden.

Für einen kleineren Anteil ist Dorfgebiet vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auch hier an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Für den überwiegenden Geltungsbereich ist daher folgendes festgesetzt worden: GRZ = 0,4, GFZ = 0,5, Geschossigkeit = II und die Bauweise = nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die bisher unbebaute Fläche (Flurstück 330/1) nördlich der Gemeindestraße "Am Bullergraben" ist in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen worden, um einen lückenlosen Anschluß an benachbarte Planbereiche zu gewährleisten, zumal eine Bebauung gemäß § 34 BBauG teilweise zulässig ist und auch um das Gebiet abzurunden und eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen.



Die von der Eisenbahnlinie einwirkenden Immissionen machen es jedoch erforderlich, die Bebaubarkeit dieses Bereiches mit Wohnbauten hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Bebauung, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise zu beschränken (vgl. auch Ausführungen unter "Immissionsschutz").

An der Nordseite der Straße "Am Bullergraben" ist deshalb nur eine Zeile von rd. 35 m Tiefe als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die überbaubare Fläche ist nach Norden in einem Abstand von 18 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so daß die zulässige Wohnbebauung noch innerhalb der niederen Zone Lärmpegelbereich III möglich ist. Durch baulichen Schallschutz und Gestaltung der Baukörper ist dieser Bereich somit für Wohnbebauung eingeschränkt nutzbar. Festgesetzt für diesen Bereich sind 1-geschossige Einzelhäuser und  $GRZ = GFZ = 0,3$ . Mit diesen Maßnahmen soll einer verdichteten Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgebeugt werden.

Der nördliche Teil des Flurstücks 330/1 soll weiterhin landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden und ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Entlang der Landesstraße L 158 ("Hauptstraße") zwischen den Straßen "Im Sande" und "Moorstraße" ist in dem WA-Gebiet gemäß § 1(6) 2 entsprechend § 4(3) 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Hiermit soll einem ansässigen Malerbetrieb die Errichtung eines Ladens und der Volksbank die Errichtung einer Filiale ermöglicht werden.

### Baugrenzen

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Die Abstände der Baugrenzen zur Straße hin sind daher nicht überall gleich, da bestehende Häuserfronten Einfluß auf die Führung der Baugrenzen hatten. Die rückwärtige Baugrenze, durch die im wesentlichen die bebaubare Fläche bestimmt wird, ist bei den schon bebauten Straßenzügen so festgesetzt worden, daß eine hintere Bebauung nicht ausgeschlossen ist. Die Erschließung müßte dann je Grundstück privat erfolgen.

Durch die Geschoßflächenzahl 0,5 ist das Maß der baulichen Nutzung in 2-geschossig bebaubaren Gebieten vorgegeben und die Ausweisung der bebaubaren Flächen sollte dieser Ausnutzungsmöglichkeit nicht entgegenstehen, zumal eine etwas dichtere Bebauung in Ortsmittennähe angebracht ist.

### Öffentliches Grün

Entlang des "Rotdornweges" ist straßenbegleitendes Grün vorhanden und in dem Plan als Verkehrsgrün festgesetzt worden. Das gleiche gilt für die vorhandenen Grünflächen im Einmündungsbereich der Straßen "Moorstraße" und "Am Bullergraben". Grundstückszufahrten im Bereich des Verkehrs-Grünstreifens am "Rotdornweg" in üblicher Breite von 4,00 bis 6,00 m Breite sind zulässig. Darüber hinaus ist eine große Anzahl von Einzelbäumen im Geltungsbereich vorhanden, die als erhaltungswürdig anzusehen sind und dementsprechend als "zu erhalten" festgesetzt sind.

### Flächen für die Landwirtschaft

Die Festsetzung auf dem Flurstück 333/1 und Teilstück 330/1 erfolgt gemäß der tatsächlichen Nutzung sowie der einwandfreien Bewirtschaftung. Die Flächen stellen gewissermaßen eine Pufferzone zwischen Bahn und Wohnbebauung dar (siehe Ziffer 6).

### Kinderspielplatz (gem. NSpPG)

Der Kinderspielplatz ist über einen 3 m breiten Planweg an den "Rotdornweg" angeschlossen. Durch die Anordnung des Kinderspielplatzes auf dem gemeindeeigenen Flurstück 318/2 und dadurch, daß der Spielplatz am Rande der Wohnbebauung liegt, wird eine Störung weitestgehend auszuschließen sein. Die Spielplatzgröße beträgt rd. 1,520 m<sup>2</sup> und entspricht der erforderlichen Größe gem. NSpPG ( 2 % der Geschoßfläche der WA-Gebiete). Er deckt auch den Bedarf für den Bebauungsplan Nr. 22.2 "Im Sande-Ost" ab.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Flächen in 3 m Breite (Privatwege) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Ein vorhandener Privatweg ist mit 4 m Breite festgesetzt. Von einer Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche wird hier abgesehen, weil sie der Erschließung der Privatgrundstücke dient. Die Festsetzung erfolgt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger. Die Dimensionierung der Zufahrten entspricht der DVNBauO §1(2).

### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Standorte der elektrischen Versorgungsanlagen (Trafo) sind im Bebauungsplan flächenbezogen dargestellt.

### Immissionsschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Norden teilweise unmittelbar an die Bahnlinie Bremen-Wunstorf, im Süden unmittelbar an die Landesstraße L 158.

Von diesen Verkehrswegen wirken Lärmimmissionen auf Teile des Plangebietes ein, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um die "Schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen" einzuhalten. Im Laufe des Bauleitverfahrens ergab sich, daß eine Wohnbebauung nördlich der Straße "Am Bullergraben" ohne aktive Schallschutzmaßnahmen nicht im vollen Umfang genehmigungsfähig sei, weil die im Flächennutzungsplan dargestellte und im nordwestlichen Planbereich festgesetzte Baufläche auf dem Flurstück 330/1 wegen der auslaufenden landwirtschaftlichen Hofstelle überholt sei. Des weiteren wurde festgestellt, daß der Verkehrslärm im nördlichen Planbereich zwei- bis dreimal so hoch ist, als es die "Orientierungswerte für städtebauliche Planung" vorsehen.

Am 24.06.1982 hat der Gemeinderat diese immissionsrechtlichen Bedenken in der Form berücksichtigt, daß aktive Schallschutzmaßnahmen beschlossen wurden, weil davon ausgegangen worden war, daß ein Lärmschutzwall an der Nordseite des Flurstückes 330/1 eine ausreichende Schallschutzmaßnahme sein würde. Bei der weiteren Bearbeitung des Planes hat sich ergeben, daß eine Bebauung erst in ca. 90 m Entfernung vom Hauptgleis erfolgen könne. Das würde praktisch zu einer Unbebaubarkeit der Freiflächen nördlich der Straße "Am Bullergraben" führen. Die Konsequenzen hinsichtlich der Festsetzungen hieraus sind auf den Seiten 7 und 8 dargestellt.

In Erkenntnis der Sachlage und der damit verbundenen Problematik hat der Rat des Fleckens Langwedel dann am 10.02.1983 zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen beschlossen und für ausreichend befunden. Dabei ist der Rat bei seiner Abwägung und Entscheidungsfindung von der überwiegend vorhandenen Altbebauung nördlich der Straße "Am Bullergraben" ausgegangen.

Auf der Westseite der "Moorstraße" wurde in Bahnnähe kürzlich ein Neubau im Rahmen des § 34 BBauG bereits mit Auflagen für den "Lärmpegelbereich" III genehmigt.

Des weiteren hat der Rat am 12.09.1983 - wie bereits erwähnt - beschlossen, von der ursprünglich beabsichtigten baulichen Ausnutzung: "Zweigeschossigkeit, Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,5, Einzel- und Doppelhäuser zulässig" abzusehen und für das Gebiet nördlich der Straße "Am Bullergraben" die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl auf 0,3 zu reduzieren. Weiterhin wurde beschlossen: "Eingeschossigkeit und nur Einzelhäuser zulässig" festzusetzen. Mit diesen Maßnahmen soll einer verdichteten Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgebeugt werden.

Aus dieser Planung heraus ergibt sich, daß lediglich für drei bis vier Einzelhäuser eine Baumöglichkeit eröffnet werden soll. Auch aus städtebaulichen Gründen will der Flecken Langwedel das Flurstück 330/1 nicht von einer geringen Teilbebauung ausschließen, zumal ein Teilstück dieses Flurstückes bereits jetzt nach § 34 BBauG bebaubar ist, wie auch die südliche Seite der Straße "Am Bullergraben" bis zur Planbereichsgrenze bereits bebaut ist. Auch wird der südliche Planbereich, wie eingangs erwähnt, durch die Emission des Straßen- (L 158) und teilweise des Schienenverkehrs belastet. Hierzu werden textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG getroffen. Des weiteren erfordern passive Schallschutzmaßnahmen, wie hier festgesetzt, baulichen Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude sowie an die Gestaltung und Anordnung der Baukörper.

Die erforderlichen Maßnahmen sind für einzelne Flächen textlich abgestuft festgesetzt. Die entsprechenden Bereiche sind durch Planzeichen abgegrenzt und durch Textziffern gekennzeichnet.

Die anhand der DIN 18005, Blatt 1 (Entw. 04/82) und der Information "Schall 03" der Deutschen Bundesbahn ermittelten Lärmpegel ergeben Werte, denen die Lärmpegelbereiche I bis V zugeordnet werden können. Im einzelnen haben die Lärmpegelbereiche folgende Pegelbandbreiten (gemäß DIN 4109):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)
0	bis 50
I	51 bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	größer als 70

Die "Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" (DIN 18005, Blatt 1, Entw. 04/82) sehen für bestimmte Baugebiete folgende Lärmpegel vor.

WA-Gebiete:	tags	55	dB(A)
	nachts	45/40	dB(A)
MD-Gebiete:	tags	60	dB(A)
	nachts	50/45	dB(A)

Hieraus ist zu ersehen, daß die Orientierungswerte teilweise doch erheblich überschritten sind und deshalb dem Immissionsschutz durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden muß.

Schallschutzanforderungen an Außenbauteile in dem Lärmpegelbereich I sind nicht festgesetzt, weil die Außenbauteile heutiger Hochbauten diesen Anforderungen ohnehin genügen.

7. KOSTENSCHÄTZUNG

Für den Ausbau der Planstraße 1 entstehen Kosten im Höhe von überschläglich DM 228.000,00.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbau einschließlich Oberflächenentwässerung:	DM 183.000,00
Schmutzwasserkanalisation:	DM 45.000,00
<hr/>	
insgesamt:	DM 228.000,00
=====	

Die Kosten werden durch die Erhebung von Kanalbau-und Erschließungsbeiträgen gedeckt.

8. PLANFOLGEVERFAHREN

Für bodenordnende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan Nr.22.1"Im Sande-West" die Grundlage. Dem Flecken Langwedel steht nach § 24 BBauG ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.

9. SOZIALPLAN (gem. § 13a BBauG)

Die Aufstellung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2815 Langwedel, ..... 6. Mai 1985 .....

FLECKEN LANGWEDEL

..... *Stünkel* .....  
Der Bürgermeister



..... *[Signature]* .....  
Der Gemeindedirektor