

1132



FLECKEN LANGWEDEL
LANDKREIS VERDEN



BEGRÜNDUNG

zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 22.2

"IM SANDE - OST", DAVERDEN

ACHIM, 05. März 1985

	<p>GERHARD DÜRKOOP INGENIEURBÜRO F. BAUWESEN INDUSTRIAL ENGINEERING 2807 ACHIM Tel. 0 42 02 / 37 37 / 16 19</p>
--	--

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 22.2
"IM SANDE - OST" des FLECKENS LANGWEDEL
LANDKREIS VERDEN

(gem. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 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 gemäß § 2 (1) BBauG auf Beschluß des Rates des Fleckens Langwedel vom 25.07.1978 sowie gemäß Ratsbeschluß vom 05.04.1984 über die Teilung des ursprünglichen Geltungsbereiches in die Teilpläne 22.1 "Im Sande-West" und 22.2 "Im Sande-Ost".

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

Es wird begrenzt:

Im Norden: durch die Bundesbahnlinie Bremen-Wunstorf

Im Osten: durch die Ostgrenze des "Goldbaches"

Im Süden: durch die Landesstraße 158 "Große Straße"

Im Westen: durch die Ostgrenze der "Moorstraße"

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 östlich durch die vorhandenen Bebauungspläne. Die Westgrenze wurde festgelegt durch Ratsbeschluß vom 05.04.1984.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rd. 5 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. Ratsbeschuß 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 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 Baumbestand auf, der im vorliegenden Bebauungsplan unter Erhaltungsgebot gestellt wird.

5. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG und ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen und Wege "Moorstraße", "An der Molkerei", "Herrenkamp" und "Große Straße" generell erschlossen.

Eine innere Erschließung soll durch einen Privatweg erfolgen, der im Plan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist (siehe Ziffer 6 "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte"). Da im Plangebiet eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke in der Regel zulässig ist, müßte dann die Erschließung je Grundstück durch Privatweg erfolgen.

Die Straße "An der Molkerei" wird wegen ihrer geringen Verkehrsbelastung in den vorhandenen Querschnittsabmessungen beibehalten.

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: ist durch Anschluß 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 vorhandene zentrale Abwassersystem des Fleckens Langwedel.

Oberflächenwasserentsorgung: erfolgt auf der Grundlage des wasserbehördlich genehmigten Generalplanes für die Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro 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 den vorhandenen Regenwasserkanal in den teilweise voll ausgebauten Straßen "Herrenkamp" und "Moorstraße" 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 den nordöstlichen Teil 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.

Auf dem Grundstück Moorstraße 36 (Flurstück 59/1) ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Dieses Anwesen ist schon vor der Einführung der BauNVO errichtet worden. Um- unabhängig von anderen rechtlichen Voraussetzungen - die möglichen Betriebsintensivierungen nicht von vornherein zu unterbinden, soll durch Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl, von GRZ 0,4 auf GRZ 0,5, wie es § 17 Abs. 9 BauNVO in solchen Fällen erlaubt, eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Da die vorhandene Bebauung der Festsetzung "offene Bauweise" entgegensteht, weil die Gebäude mehr als 65 m lang sind, andererseits aber eine "geschlossene Bauweise", also ohne seitlichen Grenzabstand, nicht beabsichtigt ist, wird "abweichende Bauweise" festgesetzt.

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 Straßen-

zügen so festgesetzt worden, daß eine hintere Bebauung nicht ausgeschlossen ist. Die Erschließung müßte dann je Grundstück privat erfolgen und grundbuchlich oder mit Baulast abgesichert werden.

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

Im Einmündungsbereich der Straßen "Herrenkamp"/"An der Molkerei" ist die vorhandene Grünfläche im Plan als Verkehrsgrün festgesetzt. Darüber hinaus ist eine große Anzahl von Einzelbäumen im Geltungsbereich vorhanden, die als erhaltungswürdig anzusehen und dementsprechend als "zu erhalten" festgesetzt sind.

Gewässerbegleitende Grünzonen

Aus Gründen der Landschaftspflege und-entwicklung ist entlang der Westgrenze des Goldbaches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Momentan befindet sich am Ufer keine Bepflanzung. Der Goldbach ist mit seinen Ufern im ursprünglichen Zustand vorhanden. Aus optischen Gründen könnte von den Anliegern bzw. vom UHV eine Uferbepflanzung durch standortgerechte Gehölze vorgenommen werden. Eine strenge Reglementierung durch Planfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BBauG

wird seitens des Flecken Langwedel nicht für erforderlich gehalten, zumal nach der Schau- und Unterhaltungsordnung des Landkreises Verden von der Uferböschung beidseitig aus Gründen der Grabenräumung ein Abstand von 5 m freizuhalten ist.

Im Bereich des bereits bebauten Flurstücks 75/4, Flur 3, Gemarkung Langwedel, ist dieser gewässerbegleitende Schutzstreifen unterbrochen. Die vorhandene und noch später mögliche Bebaubarkeit dieses Baugrundstücks einzuschränken oder gar zu unterbinden, wäre auch aufgrund der vorhandenen Situation - die Bebauung tritt bis auf 5 m an die Flurstücksgrenze des Goldbaches heran - nicht angemessen. Die privaten Belange sind hier höher zu bewerten als das öffentliche Interesse, zumal eine zwingende Notwendigkeit zur Landschaftsentwicklung in diesem Bereich nicht erkennbar ist. Insbesondere gilt dies auch wegen einer notwendigen Gleichbehandlung von Anliegern am Goldbach auf der östlichen Gewässerseite.

Auch auf dem Grundstück "Herrenkamp 65" (Flurstück 111/8) ist die Fläche des Schutzstreifens am Goldbach gegenüber den Darstellungen im ursprünglich genehmigten Flächennutzungsplan zurückgenommen worden. Ein Übergewichtiges öffentliches Interesse für die Festsetzung einer am übrigen Bereich gemessenen breiten Ausdehnung am "Herrenkamp" ist nicht opportun, dagegen kann dem privaten Interesse Rechnung getragen werden, indem die weitere Bebauung ermöglicht wird, zumal hier vorhandene Erschließungsanlagen voll genutzt werden können.

Auf dem Flurstück 127/1 (Haus Nr.3, Große Straße) ist die Breite der Schutzstreifen auf ca. 40 m Länge um 4 m schmaler festgesetzt, damit eine Zufahrt zwecks Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils möglich wird. Die Änderung ist in der Flächennutzungsplan-

änderung berücksichtigt und entspricht den jetzigen tatsächlichen Verhältnissen.

Insgesamt sind die planerischen - nicht die tatsächlichen- Maßnahmen zur Verringerung der Goldbachgrünflächen in einem vertretbaren geringen Umfang vorgesehen. Hierbei wurden die vorhandenen Gegebenheiten genauso berücksichtigt und abgewogen wie die öffentlichen Interessen. Die im Plan festgesetzte, kürzlich von der Gemeinde gepflanzte Lindenreihe an der Südseite der Straße "Am Herrenkamp" schafft auch einen gewissen Ausgleich.

Kinderspielplatz (gem. NSpPG)

Der im Bebauungsplan Nr. 22.1 "Im Sande-West" festgesetzte Kinderspielplatz ist flächenmäßig (1.520 m²) ausreichend bemessen um auch den Bedarf für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes abzudecken. Es steht also ausreichend Spielplatzfläche in ca. 300 m Entfernung zur Verfügung. Deshalb wird für diesen Plan die Ausnahme für den Verzicht gem. § 5 NSpFG beantragt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine vorhandene Wegefläche in 3 m Breite (Privatweg) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die Erschließung des Flurstücks 118/6 sicherzustellen. Von einer Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche wird abgesehen. Die Dimensionierung der Zufahrten entspricht der DVNBauO § 1(2).

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Norden 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.

In Erkenntnis der Sachlage und der damit verbundenen Problematik hat der Rat des Fleckens Langwedel dann am 10.02.1983 passive Schallschutzmaßnahmen beschlossen und für ausreichend erachtet, zumal wegen der seitlichen Schallausweitung die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Planes nicht wirksamen Schallschutz bieten würde. Weiterhin ist der Rat bei seiner Abwägung und Entscheidungsfindung von der überwiegend vorhandenen Altbaubebauung nördlich des "Bullergraben" und an der L 158 ausgegangen.

Zum passiven Schallschutz 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

Der Gemeinde entstehen Erschließungskosten lediglich durch den Endausbau der Straße "An der Molkerei" in Höhe von rd. DM 28.000,00.

Die Kosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

8. PLANFOLGEVERFAHREN

Für bodenordnende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan Nr. 22.2 "Im Sande-Ost" 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

..... *H. Hübner*
Der Bürgermeister



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