

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 24 "Tangen" des Fleckens Langwedel
Etelsen, Ortsteil Cluvenhagen, Landkreis Verden.

1. Planaufstellung

Der Rat des Fleckens Langwedel hat am 26.4.1978 das Aufstellen des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Ausarbeitung das Ing.-Büro Stiehler, Etelsen, beauftragt.

Der Bebauungsplan wird u.a. unter Beachtung der Vorschriften und Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung - zuletzt geändert am 6.7.1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949) -, der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 aufgestellt.

2. Planunterlage

Als Planunterlage ist der vom Katasteramt Verden hergestellte Lageplan im Maßstab 1 : 1000 verwendet worden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Cluvenhagen, Flur 4, und umfaßt das Gebiet westlich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Speckenholz" zwischen der Landesstraße 158 und der "Daverdener Straße".

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die "Daverdener Straße" (Flurstück 408/186),
- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 108/3, 108/2 und 213/112,
- im Süden durch die "Verdener Straße" (Flurstück 175/21 L 158),
- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 100/2 und 101/5.

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 5,7 ha umfassenden Bebauungsplanes ist im Planentwurf gekennzeichnet.

4. Landesplanerische Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel - Teilplan III - Ausschnitt 2 - als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) dargestellt. Durch die Umplanung des nördlich der "Daverdener Straße" gelegenen Gewerbegebietes und die damit verbundene Verlegung der Haupteinfahrtsstraße durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin zur L 158 wird eine Verschiebung der Grenzen

unterschiedlicher Nutzung unumgänglich. Dieses zieht eine Flächennutzungsplanänderung nach sich, da gem. § 8 (2) BBauG Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

5. Städtebauliche Erläuterungen

5.1 Städtebauliche Begründung (Ziele und Zwecke)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einmal die sehr starke Nachfrage an Bauland gerade im Ortsteil Cluvenhagen durch das Bereitstellen von 45 - 50 Bauplätzen zu mildern und den unrealistischen Preisforderungen entgegenzuwirken, zum anderen um die Freifläche zwischen Cluvenhagen und Etelsen zum Teil zu schließen, damit diese Ortsteile zusammenwachsen können. Außerdem soll mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes eine geordnete Bebauung sichergestellt werden.

Der Planbereich wird zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnflächen ist erforderlich, um die Ziele dieses Bebauungsplanes zu erreichen. Im Südosten und Südwesten ist eine Wohnbebauung vorhanden. Das Aufstellen des Planes und die des zukünftigen im Westen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 "Paschkeberg-Erweiterung" sowie die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Etelsen" muß in engem Zusammenhang gesehen werden.

Das Aufstellen dieses Bebauungsplanes ist auch aus planungs- und beitragsrechtlichen Gründen für die Haupterschließungsstraße (Planstraße "A") erforderlich, da diese Straße aus verkehrstechnischen Gründen an dieser Stelle durch den Planbereich geführt werden muß.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Ausnutzung hält sich im Rahmen der in Cluvenhagen anstehenden und vorhandenen örtlichen Bebauung.

Die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 45 freistehenden Einfamilienhäusern ist aufgezeigt.

Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 600 - 800 qm entspricht die Ausnutzung der GRZ und GFZ bei einer teilweise max. zweigeschossigen offenen Bauweise und der getroffenen Festsetzung von WA und MI den örtlichen Gegebenheiten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes identisch.

5.3 Städtebauliche Situation, äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßenzüge (L 158 und "Daverdener Straße") nach außenhin voll erschlossen.

5.4 Innere Erschließung

Wie bereits erwähnt, wird der Bebauungsplan von einer 10 m breiten - in Nord-süd-Richtung verlaufenden - Haupterschließungsstraße "A" sowie von dem bestehenden "Richtweg" erschlossen. Eine zweite Planstraße "B" - in 7,5 m Breite - erschließt den restlichen Planbereich und endet in einem Wendehammer. Nach diesem Wendehammer zweigt nach Westen hin ein 3,0 m breiter Fußweg ab und bindet an einen Fußweg im zukünftigen Planbereich Nr. 10 "Paschkeberg-Erweiterung" an.

Für die weitere Erschließung von nur 2 - 4 Grundstücken wurde lediglich eine 4 m breite öffentliche Zuwegung festgesetzt.

Die anbaurechtlichen Bestimmungen der §§ 24 und 25 des Niedersächsischen Straßengesetzes in bezug auf die Landesstraße 158 sind zu beachten. Die zur L 158 grenzenden Grundstücke sind zu dieser hin und auch in etwa 20 m Tiefe um die zu ihr hineingelegten Ecken herumführend fest und geschlossen ohne jegliche Öffnung einzufriedigen. Die Einfriedigungen sind ständig zu unterhalten. Für die altbebauten Grundstücke bleibt die derzeitige Zufahrtsregelung bestehen. Neue Zufahrten von der L 158 aus werden nicht mehr zugelassen.

Tages- und Brauchwasser werden der L 158 nicht zugeleitet. Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Baulastträgers der Landesstraße können nicht erfolgen. An der Einmündung der Planstraße "A"/L 158 sind die Sichtdreiecke oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung. Zwischen dem Flecken Langwedel und dem Straßenbauamt Verden ist über die Einmündung der Planstraße "A" auf die L 158 ein Vertrag abzuschließen. Der "Richtweg" ist zur L 158 hin gegen jeglichen Fahrverkehr abzusperren. Fußgängerverkehr wird davon nicht berührt.

Aufgrund der Verkehrssituation ist es unerlässlich, diesen Straßenzug als Einbahnstraße zu beschildern.

5.5 Ruhender Verkehr

Da die zukünftige, überwiegend eingeschossige Bebauung als recht weitläufig angesehen werden kann, ist auf die Festsetzung von öffentlichen Parkierungsflächen verzichtet worden. Lediglich der Bereich vor den Häusern Nr. 12 und 15 an der L 158 ist als öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt. Diese alte Fahrbahn der L 158 ist durch einen Streifen "verkehrs begleitendes Grün" von der neuen Trasse der L 158 abgesetzt.

5.6 Kinderspielplatz

Im Planbereich ist gem. § 5 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden, zumal im Bebauungsplan Nr. 7 ein großer Spielplatz vorhanden ist und im Bebauungsplan Nr. 10 ein weiterer geplant wird.

6. Versorgung und Entsorgung

6.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden und wird an dessen öffentliches Versorgungsnetz angeschlossen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel. Diese ist im "Richtweg" in der "Daverdener Straße" und der "Verdener Straße" (L 158) bereits vorhanden.

6.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt unter Zugrundelegung des vom Ing.-Büro Dürkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten "Generalplan für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel".

Entgegen früheren Annahmen wird jetzt nicht mehr von einer Abflußspende von 85 l pro Sekunde x ha ausgegangen, sondern vielmehr von 100 l / s x ha.

Die Trasse des an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang laufenden Vorflutgrabens II. Ordnung (Berkelsmoorgraben) ist im Bebauungsplan dargestellt. Der Abstand von der Rohrachse bis zur Baugrenze beträgt 8,0 m.

Vor Ausbau der Straßen wird der Flecken Langwedel das Regenrückhaltebecken "Stubbenorth" erstellen.

6.4 ELT-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt das Überlandwerk Nord-Hannover. Für die Sicherstellung der Stromversorgung werden innerhalb des Plangebietes zwei Kabeltransformatorstationen neu erstellt werden. Die Standorte sind aus dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die aufgrund der VDE-Vorschriften gemachten Anregungen der Preußischen Elektrizitäts-Aktiengesellschaft werden hinsichtlich der Bauhöhen und des Bauabstandes zur 220 - KV - Starkstromleitung Landesbergen - Sottrum beachtet. Sie sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Entsprechende Feuerlöschhydranten und Löschwasserentnahmestellen werden im Zuge der zentralen Wasserversorgung vorgesehen.

7. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,90 ha
Mischgebiet	ca. 2,30 ha
Straßenfläche	ca. 0,50 ha
	<hr/>
Gesamtfläche	ca. 5,70 ha
	=====

8. Kosten zur Durchführung der Erschließung


Die voraussichtlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung, den Grunderwerb und die Entwässerungsanlagen werden nach dem heutigen Stand ca. 800.000,-- DM betragen. Die Erschließungsanlagen werden nach dem BBauG abgerechnet. Der Gemeindeanteil beträgt 10 %. Für die Erstellung der Schmutzwasserkanalisation erfolgt eine Veranlagung der Grundstücke zu Kanalbaubeiträgen. Die Mittel werden im Rahmen der Haushaltspläne und der mittelfristigen Finanzplanung zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung ist gesichert.

Aufgestellt: Ing.-Büro Jürgen Stiehler
Etelser Straße 53
2815 Langwedel/Etelsen

Etelsen, den 29.10.1981

Langwedel, den 21. Jan. 1981

(L.S.)


Bürgermeister




Gemeindedirektor

7/51

BEGRÜNDUNGSERGÄNZUNG
=====

Der Rat des Fleckens Langwedel hatte die vorstehende Begründung am 15.09.1981 mit Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Durch Gemeinderatsbeschuß vom 19. Januar 1982 wurde dieser Beschluß einschließlich Begründung aufgehoben. Gleichzeitig beschloß der Rat in seiner Sitzung am 19.01.1982, die erneut vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Eheleute Drekmann zur Trassenführung der Planstraße "Im Speckenholt" erneut zurückzuweisen und die Begründung wie folgt zu ergänzen:

"Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch eine Hochspannungsleitung der Preußen-Elektra berührt. Unter dieser Hochspannungsleitung liegen jeweils links und rechts der Achse entsprechend den VDE-Vorschriften und den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan Baubeschränkungszonen. Um diese Baubeschränkungszonen möglichst optimal auszunutzen und damit wertvolles Bauland zu erhalten, wird die Planstraße "Im Speckenholt" unter die vorbezeichnete Hochspannungsleitung gelegt. Es handelt sich um die Haupterschließungsstraße zum darüberliegenden Gewerbegebiet Etelsen II. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes. Eine Verschwenkung der Planstraße wird sowohl im Einmündungsbereich zur L 158 nicht in Frage kommen, weil hier der tiefste Anbindungspunkt gegeben ist, als auch im Bereich der Einmündung auf die Daverdener Straße, um hier mit einer "echten" Kreuzung - in Höhe des Grundstücks Drekmann - an die im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Etelsen II" ausgewiesene Planstraße verkehrsgerecht anzubinden."

Der Rat des Fleckens Langwedel hat am 19.01.1982 dann diese Begründung mit dem Bebauungsplan in der vorgenannten, ergänzten Fassung beschlossen.

Langwedel, den 21. Januar 1982


Bürgermeister

FLECKEN LANGWEDEL




Gemeindedirektor

