



Flecken Langwedel

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 27 "Mühlenbach"

(Ortschaft Langwedel)

des Fleckens Langwedel im Landkreis Verden

1. Planaufstellung

Die Aufstellung des oben aufgeführten Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Absatz 1 BBauG auf Beschluß des Rates des Fleckens Langwedel vom 30.06.1981.

1.1 Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Langwedel, Flur 3 und 4, und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch den "Hollengraben" (Flurstück 10/2 der Flur 4 der Gemarkung Langwedel),

im Westen durch die Verlängerung der Gemeindestraße "Am Mühlenbach" (Flurstück 86/6 der Flur 4 und ein Teilstück des Flurstückes 3/4 der Flur 3 der Gemarkung Langwedel),

im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 14/4 der Flur 4 der Gemarkung Langwedel und

im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 11/3, 12/3 und 14/4 der Flur 4 der Gemarkung Langwedel.

1.2 Die Flächengröße beträgt 28.222 m². Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Gründe für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

- Geordnete Anbindung an das Baugebiet "Neues Land" über die Straße "Am Mühlenbach" und Abrundung dieses Wohngebietes,
- Bereitstellen von Wohnbauland in unmittelbarer Ortszentrumsnähe,
- Erlangung einer städtebaulichen Konzeption mit Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes in allgemeinen Wohngebieten durch Verkehrs- und Wohnberuhigung.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet sowie zusätzlich einen Grünstreifen südlich des "Hollengrabens" dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollte der Flächennutzungsplan in der Weise geändert werden, daß der Grünstreifen künftig entfällt beziehungsweise erheblich eingeschränkt wird. Wegen des Grünstreifens hat die Bezirksregierung Lüneburg die Genehmigung der 22. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 07.07.1983 versagt. Da die Flächennutzungsplanänderung versagt wurde, hatte der Landkreis keine Möglichkeit, den Bebauungsplan wegen der Verletzung des sogenannten Entwicklungsgebotes zu genehmigen. Der Landkreis Verden hat mit Verfügung vom 12.07.1983 die gemäß § 11 BBauG beantragte Bebauungsplangenehmigung versagt.

Anläßlich einer Ortsbesichtigung mit Vertretern der Bezirksregierung, des Landkreises, der Gemeinde und der Grundstückseigentümer ist die Frage der künftigen Breite des Grünstreifens südlich des "Hollengrabens" erörtert worden. Es konnte im wesentlichen Einigkeit darüber erzielt werden, daß ein Grünstreifen mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes angelegt werden muß.

Sowohl der Landkreis Verden als auch die Bezirksregierung legten dar, daß bei einer Festsetzung eines reduzierten Grünstreifens mit Pflanz- und Erhaltungsgebot, noch von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BBauG gesprochen werden kann, wenn dies städtebaulich begründet wird (siehe 5.3.). Das hat die Entbehrlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung zur Folge.

Somit liegt das Baugebiet im Geltungsbereich des bestehenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Teilplan II) und stimmt mit dessen Darstellungen überein.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Plangebiet nicht aufgestellt.

Die Flächen des Plangebietes sind Privateigentum.

4. Beschreibung des Geltungsbereiches

In westlicher Richtung schließt das künftige Plangebiet (unbebaut) "Goldbach" an, das ebenfalls von der Straße "Am Mühlenbach" erschlossen werden kann. Im Osten liegt das Plangebiet "In den Hollen". Im Norden befindet sich der "Hollengraben" mit Sicht auf die freie Landschaft.

Das Baugebiet "Neues Land" im Süden ist zum größten Teil bebaut.

Das Plangebiet selbst ist ebenes, zur Zeit nasses und anmooriges Gelände und weist keine Bebauung auf. Auf Ziffer 5.2.7. wird verwiesen.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Das Plangebiet "Mühlenbach" ist durch die Straße "Am Mühlenbach" an das Siedlungsgebiet "Neues Land" und durch die "Bürgermeister-Lange-Straße" an die bestehenden Verkehrswege für den innerörtlichen Durchgangsverkehr angebunden.

Die "Bürgermeister-Lange-Straße" und die Straße "Schwarzer Berg" übernehmen dabei die Funktion von Haupteerschließungsstraßen für den Ziel- und Quellverkehr.

Vom innerörtlichen Durchgangsverkehr wird das Baugebiet "Mühlenbach" nicht belastet.

Die Konzeption einer verkehrs- und wohnberuhigten Planung findet dadurch optimale Bedingungen.

Die Fortsetzung der Straße "Am Mühlenbach" bis zur Einmündung der Wohnsammelstraße beziehungsweise der noch zu erwartenden Wohnsammelstraße aus dem Plangebiet "Goldbach" erfolgt als Fortsetzung der bestehenden Straßenanlage und wird verkehrsgerecht angebunden.

Der Ausbau des Straßennetzes soll nach den Gesichtspunkten der Verkehrsberuhigung erfolgen. Grundlage dafür sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung (RAS-E), Entwurf 1981.

Sowohl die Wohnsammelstraße (Straßenbedarfsfläche: 9,00 m) als auch die von ihr abgehenden Wohnwege 1 und 2 (Straßenbedarfsfläche: 6,00 m) münden in Wohnplätzen aus, als städtebauliches Mittel absoluter Beruhigung und Beschränkung auf den Anliegerverkehr. Die Wendehämmer der Straßen sollen nicht nur diese technischen Funktion haben, sondern als Wohnhöfe auch der Kommunikation dienen; der Radius beträgt 9,00 m. Die 3 Wohnhöfe werden in der Mitte mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (Pflanz- und Erhaltungsgebot gemäß § 9 Absatz 5 Ziffer 25 BBauG).

Die für den öffentlichen Verkehrsraum (Wohnsammelstraße und Wohnwege 1 und 2) angestrebte ruhige Wohnatmosphäre soll durch folgende Funktions- und Gestaltungsmerkmale erzielt werden:

1. Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer durch niveaufreies Beton-Rechteckpflaster ohne Bürgersteige mit Hochbord.
- 2.1 Gleichmäßige, wechselseitige Verteilung der öffentlichen Parkflächen (Pflaster) im Straßenraum überwiegend in Verbindung mit Grünflächen,
- 2.2 dadurch gleichzeitig Geschwindigkeitsreduzierung.
3. Lebendige Gestaltung der Straßenflächen aus zweifarbigem Betonrechteckpflaster.

Ein aus dem Baugebiet "Neues Land" aufgenommener Fußweg führt direkt zu einem 447 m² großen Kinderspielplatz, der im Mittelpunkt neuer und vorhandener Nachbarschaften liegt.

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Mühlenbach" rechnerisch 226 m² Spielflächen, jedoch mindestens 300 m² Nettofläche, erforderlich. Mit 447 m² stehen also auch für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neues Land" Spielplatzflächen mit zur Verfügung. Mit den verkehrsberuhigten Wohnstraßen entstehen zusätzlich von Kindern sehr geschätzte Spielflächen. Der Bedarf an Spielplatzflächen ist somit voll gedeckt (vgl. Ziff. 6.3) bzw. überschritten.

Zur eventuellen Anbindung an das Gebiet "In den Hollen" ist, abgehend vom Wendehammer der Wohnsammelstraße, ein 3,00 m breiter Fußweg an der Ostseite des Plangebietes vorgesehen.

Das hier beschriebene und im Plan verankerte Erschließungskonzept ist durch Veröffentlichungen und praktische Untersuchungen des In- und Auslandes hinlänglich bekannt und bildet die Grundlage für die zu erstellenden Straßenausbaupläne, die das Konzept verkehrsberuhigter Bereiche berücksichtigen werden.

- 5.2 Die Versorgung des Plangebietes mit Brauchwasser, Strom- und Fernmeldeeinrichtungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger gewährleistet.
- 5.2.1 Die Wasserversorgung erfolgt durch den "Trinkwasserverband Landkreis Verden" in Verden.
- 5.2.2.1 Die Stromversorgung wird durch die Überlandwerk Nord-Hannover AG., Bremen, gesichert. Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes wird im Bereich des vorgesehenen Kinderspielplatzes eine Trafostation installiert und die Fläche für die Station mit 6 x 3 m festgesetzt.
- 5.2.2.2 Das Gebiet soll an die "Gasversorgung Langwedel" angeschlossen werden.
- 5.2.3 Die Fernmeldeeinrichtungen erfolgen durch die Deutsche Bundespost. Für das Plangebiet ist der Anschluß an das "Kabelfernsehen" vorgesehen und möglich.
- 5.2.4 Die Löschwasserversorgung wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung mit ausreichendem Feuerlöschhydranten sichergestellt.
- 5.2.5 Die Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Abwassersystem des Fleckens Langwedel.
- 5.2.6 Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.
- 5.2.7 Die Oberflächen^{wasser}beseitigung erfolgt durch Einleitung der Regenwasserkanalisation in das im Plan eingezeichnete Regen-Rückhaltebecken. Das Oberflächenwasser der Grundstücke wird in den Regenwasserkanal eingeleitet, da es auf den Grundstücken wegen der Bodenverhältnisse nicht versickern kann.
- 5.2.8 Das Regenrückhaltebecken wird so dimensioniert, daß nicht nur der Bedarf aus dem Plangebiet "Mühlenbach" abgedeckt wird, sondern auch z.T. das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet "Neues Land". Entsprechende Berechnungen und hydraulische Nachweise werden der Wasserbehörde vorgelegt. Zu diesem Zweck wird in der Straße "Am Mühlenbach" anstelle des vorhandenen Grabens eine Rohrleitung der Regenwasserentsorgung für das Gebiet "Neues Land" verlegt. Die Ablaufmenge des Regenrückhaltebeckens "Mühlenbach" wird auf maximal 150 l pro sek. x km² begrenzt.
- 5.2.9 Räumstreifen
Im Bebauungsplan Nr. 27 "Mühlenbach" (alte Fassung vom 20.03.1983) war an der Südseite des "Hollengrabens" ein 4 m Räumstreifen vorgesehen. Zugunsten der geplanten Grünzone wird dieser Räumstreifen an die Nordseite des "Hollengrabens", außerhalb des Plangebietes, verlegt. Die davon betroffene Grundstücksfläche befindet sich in Privateigentum. Sie wird zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Grabenseitige Einfriedigungen sind nur entsprechend der Schau- und Unterhaltungsordnung des Landkreises Verden mit einem Meter Abstand zur Böschungsoberkante zulässig.

5.3 Grünflächen

Die südlich des "Hollengrabens" geplante Grünzone verursacht geringfügige Veränderungen der im Bebauungsplan Nr. 27, Fassung vom 20.03.1983, im Bereich der Wohnsammelstraße festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Straßengrenzungslinien, die etwas südlich verschoben wurden.

Der Grünstreifen südlich des "Hollengrabens" wird in einer Breite von 6 m festgesetzt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine einheitliche grüne Fläche, sondern diese Pflanzzone ist unterbrochen mit verschiedenen "Durchblicken". Durch diese Durchblicke soll ein gelockerter Eindruck entstehen. Die Durchblicke können sowohl frei bleiben als auch mit hochstämmigen Bäumen, unter denen man dann praktisch durchsehen kann, bepflanzt werden. Sind die Durchblicke insgesamt breiter wie 4 m, sind sie mit Einzelbäumen nach dem beigegeführten Beiplan zu bepflanzen. Da die Einzelheiten im Bebauungsplan selbst in der detaillierten Form im Maßstab 1 : 1000 nicht genau darzustellen sind, werden die Dichte der Pflanzung sowie das Pflanzschema als textliche Festsetzung dem Bebauungsplan beigelegt. Vorgesehen ist, daß der Pflanzstreifen von 6 m bepflanzt werden kann in gesamter Breite. Die 6 m beginnen jedoch erst ab 1 m Entfernung zur Böschungsoberkante. Dieser 1 m ist für wasserwirtschaftliche Räumzwecke freizuhalten (vgl. Ziffer 5.2.9). Der Beiplan 2 legt detailliert die Pflanzorte fest. Dort, wo die Pflanzbreite mehr wie 3 m beträgt, sind Bäume, neben Sträuchern, festgesetzt als sogenannte Kernpflanzung. Als Randpflanzung sind Sträucher vorgesehen.

Die südlich des "Hollengrabens" geplante Grünzone soll aus städtebaulichen Gründen heraus einen ortsrandsbildenden Charakter einnehmen. Zugleich sollen damit auch die Ziele des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Der Charakter des Gebietes wird insbesondere bestimmt durch nasses und anmooriges Gelände mit entsprechender Fauna, umgeben von Grünlandflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die geplante Grünzone als sogenannte "Pufferzone" zwischen Wiesen-, Weidengelände und geplanter Bebauung soll aber auch dem Sicht- und Windschutz dienen, sowie weitere physikalische Funktionen, wie zum Beispiel Staubfilter, Schalldämmung (BAB) und Schattenspende, übernehmen.

Für Bewohner und Gebiet übernimmt die Grünzone aber auch gewisse physiologische und psychologische Funktionen und erhöht den Wohnwert.

Die Bepflanzung ist mit landschafts- und stadortgerechten Laubbäumen (zum Beispiel Eiche, Esche, Weide, Erle, Vogelbeere usw.) und Sträuchern (Haselnuß, Holunder, Kornelkirsche, Hecken und Wildrose usw.) vorzunehmen.

Die Beipläne 1 und 2 sind Grundlage des Pflanz- und Erhaltungsgebotes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 25 BBauG und Bestandteile des Bebauungsplanes und seiner Begründung.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Abstimmung mit den Beschlüssen der parlamentarischen Gremien des Fleckens Langwedel und ergibt sich aus der Planzeichnung.

6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Größenordnung des Wohngebietes, die annähernde Gleichwertigkeit der möglichen Bebauung erlaubt es, die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das ganze Wohnquartier einheitlich zu erfassen (Eingeschossigkeit bei GRZ 0,4 und GFZ 0,4).

Durch Staffelung der Häuser zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern, durch Gruppierung zu städtebaulichen Räumen, soll versucht werden, differenzierte, abwechslungsreiche, aber auch eindeutig überschaubare Größenordnungen der jeweiligen Zonen zu finden, mit den daraus erhofften nachbarschaftlichen sozialen Bezügen.

Im Bereich der Platzausbildungen an den jeweiligen Enden der Wohnsammelstraße bzw. der Wohnwege, sind gezielte Festsetzungen durch Baulinien und Baugrenzen vorgesehen, um interessante kommunikative städtebauliche Räume zu schaffen, deren gute Proportionen dazu beitragen, ein angenehmes Wohnklima zu erreichen.

- 6.2 Das Regenrückhaltebecken soll teichartig mit einer Böschung in einem Gefälle von 1 : 3 angelegt und begrünt werden. Dieses "öffentliche Grün" soll eine Verweilzone werden und gleichzeitig ein Bindeglied zu dem geplanten Wanderweg in Richtung Bundesautobahn darstellen. Durch eine Gewässerbepflanzung mit Schilf, Röhricht und anderen könnte auch ein Feuchtbiotop entstehen.
- 6.3 Der Kinderspielplatz wird erschlossen durch den Wohnweg 2 und die Anbindung zum "Neuen Land". Maßgebend für die Größe ist der § 3 Absatz 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes. Die Fläche ist ausreichend bemessen mit rund 447 m² (vgl. Ziffer 5.1).

7. Kostenschätzung

Die Erschließungskosten = Ausbaukosten
+ Kosten für den Bodenerwerb der Planstraßen u. Wege und des Regenrückhaltebeckens,
+ Kosten der Parkflächen,
+ Kosten der Entwässerungsanlagen,
+ Kosten der Straßenbeleuchtung,
+ Baukosten des Regenrückhaltebeckens,
belaufensich auf ca. DM 950.000,--.

Von diesen Kosten trägt die Gemeinde gemäß der Erschließungsbeitragssatzung bzw. der Kanalbaubeitragssatzung einen entsprechenden Eigenanteil. Es ist vorgesehen, das Gebiet durch eine Bauträgergesellschaft zu erschließen zu lassen und einen entsprechenden Erschließungsvertrag abzuschließen.

8. Planfolgeverfahren

Für bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) bildet der Bebauungsplan Nr. 27 "Mühlenbach" die Grundlage.

Der Gemeinde steht nach § 24 BBauG ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.

Langwedel, den 26. September 1983

F L E C K E N L A N G W E D E L



Bürgermeister





Gemeindedirektor