

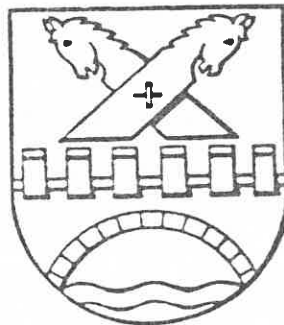


# FLECKEN LANGWEDEL

LANDKREIS VERDEN

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Spiridonweg" des Fleckens Langwedel,  
Landkreis Verden



Langwedel, den ~~30.11.1984~~ 1. Nov. 1985

ausgearbeitet durch:

Ing.-Büro Jürgen Stiehler

Etelser Straße 53

2815 Langwedel / Etelsen

## Begründung

---

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Spiridonweg" des Fleckens Langwedel,  
Landkreis Verden

### 1. Allgemeines

Der Rat des Fleckens Langwedel hat am 25.2.1982 das Aufstellen des Bebauungsplanes Nr.35 "Spiridonweg" in der Ortschaft Langwedel gem. Par. 2 BBauG beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde das Ing.-Büro Stiehler, Etelsen, beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Spiridonweg" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des Par. 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Bau-nutzungsverordnung vom 15.9.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 aufgestellt.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Teilplan II, Ausschnitt 4 und 6) wurde am 12.6.1980 durch die Bezirksregierung Lüneburg erteilt.

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel wurde am 5.7.1980 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht und ist somit rechtswirksam.

Im geltenden Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel ist das Bebauungsplangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und als "Mischgebiet" (MI) dargestellt worden.

Durch eine Umwandlung von Baugebieten in Bauflächen und die teilweise Aufhebung von Wohnbauflächen im südlichen Bereich ist eine Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich erforderlich. Diese 21. Flächennutzungsplanänderung läuft parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren, so daß die Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. Par. 8 (2) BBauG gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch die Aufnahme der vorhandenen inneren Erschließungsstraßen werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes geschaffen.

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

Der Geltungsbereich des ca. 1,84 ha großen Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Langwedel, Flur 2, südlich der L 158.

Er wird begrenzt:

im Norden durch die "Große Straße" (L 158) und die Nordgrenze des Flurstückes 27/1 u.a. der Flur 2;

im Westen durch die Ostgrenze des "Spiridonweges" (Flurstück 182/2 der Flur 2) sowie durch eine gedachte Linie, die das Flurstück 16/5 von Norden nach Süden in einer Entfernung von 40 m parallel zur "Marienstraße" durchschneidet;

im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 21/3, 16/5 und durch die Südgrenze der "Marienstraße", alle Flur 2;

im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 51/3, 428/50, 426/50, 424/49, 48/8 und eine gedachte Verlängerung dieser Grenze bis zum

Flurstück 26/1 sowie durch die Westgrenze des Flurstückes 22/5 u.a. der Flur 2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken durch den Rat bewußt in der jetzigen Form zugeschnitten. Grenzen sind durch die L 158, den Spiridonweg, die Topographie bzw. durch das natürliche Überschwemmungsgebiet und durch die Nähe des Schweinemastbetriebes Spöring vorgegeben. Wegen der vorhandenen Bebauung wurde der Planbereich östlich nicht erweitert. Die zunächst ganz oder teilweise einbezogenen Flurstücke 9,10,11,12,14 und 16/5 sind aus den vorgenannten Gründen nun nicht mehr im Planbereich festgesetzt.

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flur 2 Flurstücke:

16/5, 18/9, 18/11, 21/2, 21/3, 22/2, 177/2 u.a. (L 158),  
415/22, 27/1 u.a., 420/46, 47/2 (Turnhallenzufahrt),  
48/8, 424/49, 426/50, 427/50, 428/50, 51/3, 181/3 u.a.  
("Marienstraße"), 431/51

Die Grundstücke im Planbereich der L 158 sind mit Geschäfts- und Wohnhäusern bebaut. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Grundstücke zur Zeit gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

## 2. Städtebauliche Begründung

### 2.1 Städtebauliche Einordnung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um sowohl die innere verkehrliche Erschließung dieses Gebietes zu regeln als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einordnung in unmittelbarer Ortskernnähe von Langwedel zu gewährleisten. Außerdem soll eine Abrundung der Bebauung und die Anbindung an den Ortskern von Langwedel angestrebt werden.

Dieser Bebauungsplan gibt dem Flecken Langwedel die Möglichkeit, der allgemeinen Nachfrage nach Wohngrundstücken nachzukommen. Auch aus bodenpolitischen Gründen und der Nähe der Schule, des Kindergartens sowie sonstiger Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe ist eine Bebauung hier in unmittelbarer Ortskernnähe angebracht und bietet sich geradezu an.

### 2.2 Städtebauliche Festsetzungen

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bauflächen sind entsprechend der vorhandenen Bebauung zweckbestimmend als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im nördlichen Planbereich sowie der umgebenden Bebauung an der "Marienstraße" ist für das Plangebiet eine zweigeschossige (als Höchstgrenze) Bauweise mit der Maßgabe der Zulässigkeit der offenen Bauweise sowie von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) südlich der L 158 ist aus Gründen der Zentralität die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt.

Für die WA-Gebiete westlich und nordöstlich der "Marienstraße" wird die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 mit der Maßgabe, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.

Im Osten grenzt eine Sportplatzfläche an das Plangebiet.

Um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen "Wohnen" und "Sport" zu gewährleisten verläuft nunmehr die östliche Baugrenze der angrenzenden Wohnbebauung in einem Abstand von 10,0 m parallel zur Grenze der Sportfläche. Dieser Abstand wird als ausreichend angesehen, da auch die übrige, vorhandene Wohnbebauung südl. und östl. des Vereinssportplatzes in gleicher Weise vom Sportplatz entfernt ist. Der Abstand zur Spielfeld- und Baugrenze beträgt ca. 25 - 30 m.

Im einzelnen sind Bauweise, Geschossigkeit sowie das Maß der baulichen Nutzung aus der Planzeichnung zu ersehen.

Die getroffenen Festsetzungen lassen - in Anpassung an die Ortsgestaltung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandansprüche - viele Möglichkeiten der baulichen Nutzung zu.

Nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen können im Bebauungsplanbereich ca. 13 neue freistehende Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) erstellt werden. Die Flächengrößen der geplanten Baugrundstücke liegen zwischen 600 und 1.000 qm.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Nese. Nach eingehenden Untersuchungen und Berechnungen wird die Erdgeschossfußbodenoberkante der künftigen Wohnhäuser auf + 12,55 m über NN festgesetzt.

#### 2.2.2. Immissionsschutz

Das Mischgebiet wird durch zum Teil erhebliche Lärmimmissionen - hervorgerufen durch Emission des Straßenverkehrs auf der Landesstraße 158 - belastet. Für den Verkehrslärm auf der Landesstraße 158 wurden auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung von 1980 (DTV ca. 5.000 Kfz/24 h + 15 % Prognose) nach DIN 18005, Teil I, Entwurf April 1982 ein Mittelungspegel von  $L_m(25) = 63,5 \text{ dB(A)}$  am Tage und von  $L_m(25) = 53 \text{ dB(A)}$  in der Nacht errechnet.

Auf der Grundlage der v.g. Mittelungspegel wurden die weiteren Lärmimmissionsbelastungen für das Plangebiet errechnet. Die Ermittlungen erfolgten gem. der DIN 18005, Teil I, Entwurf April 1982 unter Berücksichtigung der Schallminderung durch bereits vorhandene Bebauung.

Für die nördliche Baugrenze des Mischgebietes wurden Mittelungspegel von 66,5 dB(A) am Tage und 56 dB(A) in der Nacht errechnet. An der südlichen Baugrenze wurden Mittelungspegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. DIN 18005, Teil I, Entwurf April 1982 sind für:

WA-Gebiete tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)

MI-Gebiet tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt somit an der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes am Tage und in der Nacht ca. 6 dB(A).

Die Orientierungswerte für die WA-Gebiete werden nicht überschritten.

Da das nördliche Mischgebiet fast völlig bebaut ist, wird zur Verbesserung des Immissionsschutzkonfliktes bei Neubauten bzw. bei baulichen Änderungen von Büro-, Wohn- und Schlafräumen passiver Schallschutz durch Textliche Festsetzungen vorgeschrieben. Die unterschiedlichen Textlichen Festsetzungen erfolgten unter Zugrundelegung der einzelnen Lärmpegelbereiche.

#### Lärmpegelbereiche:

Gemeinsame "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Fassung 1975" (die Richtlinien sind als ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil I bis IV, Ausgabe September 1962, und Teil V, Ausgabe April 1963 entstanden) bzw. DIN 4109, Entwurf Oktober 1984 "Schallschutz im Hochbau", Teil VI "bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm".

Maßgeblicher Außenlärmpegel für den

Lärmpegelbereich II = 56 bis 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = 61 bis 65 dB(A).

Aus diesem Grunde werden gem. Par. 1 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG sowie Ziff. 20.28 Abs. 1 (4. Alternative) und Abs. 7 der VV-BBauG folgende Textliche Festsetzungen in Bebauungsplan aufgenommen:

Für den Lärmpegelbereich III gelten folgende Textliche Festsetzungen:

- A) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
- B) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
- E) Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenannter Räume (s. Text B), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in jeweils gültiger Fassung)" vorgesehen werden. Für lärmgeschützt angeordnete Außenteile genügen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II.

Für den Lärmpegelbereich II gelten folgende Textliche Festsetzungen:

- A) Bei Neubauten bzw. wesentlichen Änderungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
- B) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
- C) Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenannter Räume (s. Text B), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in jeweils gültiger Fassung)" vorgesehen werden.

Schutzmaßnahmen gegen Lärm von der L 158 werden nicht zu Lasten des Baulastträgers der Landesstraße erfolgen.

Westlich des Plangebietes liegt in etwa 100 m Entfernung die Hofstelle Spöring. Durch die dort betriebene Schweinemast kann das zukünftige Baugebiet beeinträchtigt werden. Den eingegangenen Bedenken, daß mit der zukünftigen Wohnbebauung zu dicht an den Betrieb Spöring herangegangen wird, wird dadurch Rechnung getragen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - nach eingehender Abwägung der privaten und öffentlichen Belange durch

den Rat - im Einflußbereich der Hofstelle Spöring, nach der 1. Planauslegung, verkleinert wurde.

Von der Schweinemastanlage gehen aber Geruchsimmissionen aus, die je nach Nitterungslage sowohl im Bereich der bestehenden Altbebauung an der L 158 und im Schulzentrum als auch im neuen Bebauungsgebiet wahrzunehmen sind. Der bestehende Immissionskonflikt muß nach Auffassung des Rates durch betriebstechnische Maßnahmen, wenn auch nicht beseitigt, aber so eingeschränkt werden, daß diese dem Betreiber der Hofstelle auch wirtschaftlich zuzumuten sind (hier sind nur solche Maßnahmen gemeint, die dem Stand der Schweinehaltung im Sinne der VDI-Richtlinie 347 3471 - Auswurfbegrenzung Tierhaltung Schweine - entsprechen).

### 2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Straßen sind in ihrer Breite entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen festgesetzt. In diesem Gebiet wird dem ungestörten Wohnen der Vorzug vor ungestörtem Verkehrsfluß gegeben.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Große Straße" - die L 158.

Aus Gründen der vorhandenen Verkehrssituation, die sich auch nur wenig ändern wird, wird die Marienstraße, über die die innere Erschließung erfolgt bzw. erfolgen soll, mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die "Marienstraße" ist aus zweckmäßigen Gründen im oberen Teil zur L 158 hin im jetzigen vorhandenen Zustand zu belassen und etwa in Höhe der Turnhallenzufahrt auf 7,50 m beidseitig zu verbreitern.

Auch die öffentliche Turnhallenzufahrt mit der vorhandenen Breite von 5,00 m dient der weiteren inneren Erschließung der hiervon nördlich und südlich gelegenen WA- und MI-Grundstücke. Aufgrund der gegebenen Funktionsbestimmung und der damit verbundenen geringen Verkehrsbelastung reicht die vorhandene Breite aus, um den Belangen des Anliegerverkehrs Rechnung zu tragen, zumal am Ende dieses Weges ein Wendehammer (18 x 18) auf den Flurstücken 47/2 und 48/2 von der Turnhalle (außerhalb des Planbereichs) vorhanden ist.

Nach eingehender Abwägung aller Interessen wird nunmehr der Einmündungsbereich dieses untergeordneten Verkehrsweges in die "Marienstraße" mit Sichtdreiecken von 22/16 m festgesetzt.

Es sind keine Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt worden, da durch die Größe der Bauplätze davon ausgegangen wird, daß diese auf denselben privat geschaffen werden. Außerdem stehen an der L 158 größere Parkstreifen mit zu Verfügung.

Die altbebauten Grundstücke an der L 158 behalten ihre bisherigen Zufahrten, neue Zufahrten werden nicht zugelassen.

### 2.2.4 Grünflächen

Nach den städtebaulichen Richtlinien und dem Nieders. Spielplatzgesetz 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 erfüllt. In unmittelbarer Nähe ist ein Schulsportplatz. Auf dem Gelände des Schulzentrum ist eine Vielzahl von geeigneten Geräten aufgestellt, so daß zumindest am Nach-

mittag diese Plätze zur Verfügung stehen.

Aufgrund des vorgegebenen Sachverhalts wird der Flecken Langwedel gem. Par. 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen dieses Gesetzes stellen.

Von der Festsetzung eines ortsrandbildenden Grüngürtels wird weitgehend abgesehen. Nur im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird auf dem Flurstück 16/5 ein 6,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Von einer weiteren Ausweitung dieses Grünstreifens in horizontaler Richtung einmal nördlich des Wirtschaftswegefurstückes 8 auf dem Grundstück Vast und an der Südgrenze des Flurstückes 21/3 soll Abstand genommen werden, weil einerseits der Blick in die Marsch erhalten bleiben soll, dieses auch bewußt deshalb, weil das tatsächliche Hochwasser die Grenzen des gesetzlich festgelegten Hochwassers bereits mehrfach überschritten hat, somit dem Wasserabfluß Priorität eingeräumt wird. Den künftigen Eigentümern soll die Gestaltung des Freiraumes überlassen werden, wobei anzunehmen ist, daß sich hieraus im Laufe der Zeit eine organische Ortsrandbildung entwickelt.

### 3. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsträger haben die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen.

#### 3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über die öffentlichen Anlagen des Wasserverteilungsverbandes Verden.

#### 3.2 Elt.-Versorgung

Anschlüsse für die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Überlandwerk Nord-Hannover AG ermöglicht. Auf dem Flurstück 182/3 ("Spiridonweg") ist eine Trafostation vorhanden.

#### 3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird in geeigneter Weise sichergestellt. Beim Bau der zentralen Wasserversorgung sind Feuerlöschhydranten im Mindestabstand von 250 m vorzusehen. Der Rohrquerschnitt der Versorgungsleitungen hat bis zu den Hydranten mindestens 100 mm zu betragen. Vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind für den Feuerschutz zu erhalten.

#### 3.4 Fernsprechversorgung

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzw sowie an das Breitbandnetz zur Ton- und Fernsehrundfunkversorgung (Kabelfernsehen) wird durch die Deutsche Bundespost ermöglicht.

#### 3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel. Ein SW-Kanal ist bereits in der "Mariensstraße" vorhanden.

#### 3.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Straßen des Plangebietes erfolgt unter Zugrundelegung des vom Ing.-Büro Dürkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten "Generalplanes für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel", der zwischenzeitlich wasserbehördlich genehmigt wurde.

Das Oberflächenwasser wird über einen vorhandenen Sandfang im Goldbach den Vorflutern "Goldbach" und "Alte Aller" zugeleitet.



Das Oberflächenwasser, welches auf den Grundstücken anfällt, versickert auf denselben und darf nicht den öffentlichen Straßen zugeführt werden.

Tages- und Brauchwasser dürfen auch dem Gelände der Landesstraße 158 nicht zugeführt werden.

### 3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgeführt. Die Anlieger der "Turnhallenzufahrt" haben ihre Müllgefäße an der "Marienstraße" bereitzustellen.

### 4. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die vorhandenen Erschließungsstraßen erforderlich sind, müssen vom Flecken Langwedel erworben bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Eigentum der Gemeinde sind.

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

### 5. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,80 ha
Mischgebiet (MI)	ca.	0,74 ha
Straßenfläche	ca.	0,30 ha
Gesamtfläche	ca.	<u>1,84 ha</u> =====

### 6. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die ordnungsgemäßeverkehrliche Erschließung (Ausbaukosten einschl. Anlagen für die Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Grunderwerb) betragen nach dem heutigen Stand ca. 130.000,- DM. Diese Kosten werden durch das Erheben von Erschließungsbeiträgen (90 %) und Kanalbaubeiträgen (z.Z. 2,50 DM pro Quadratmeter Grundstücksfläche) überwiegend von den Anliegern finanziert.

### 7. 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.

Langwedel, den 22. April 1986

*Stunke*

Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Gemeindedirektor