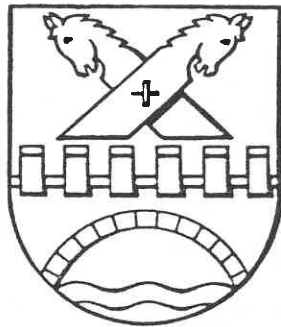


# FLECKEN LANGWEDEL

LANDKREIS VERDEN



Langwedel, den 07.07.1986

ausgearbeitet durch:

Ing.-Büro Jürgen Stiehler

Etelser Straße 53

2815 Langwedel/Etelsen

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Am Sportplatz -  
2. Erweiterung mit 1. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 25 "Am Sportplatz - Erweiterung"

## BEGRUENDUNG

=====

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Am Sportplatz - 2. Erweiterung" des Fleckens Langwedel, mit der 1. Aenderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Sportplatz - Erweiterung"

### 1. Allgemeines

-----

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 36 "Am Sportplatz - 2. Erweiterung" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des Par. 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 06.07.1979 (BGBl I.S. 949), der Bau-nutzungsverordnung vom 15.09.1977 sowie der Planzei-chenverordnung vom 30.07.1981 aufgestellt.

1.2 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird zu- gleich die 19. Flaechennutzungsplanaenderung im Paral- lilverfahren durchgefuehrt, so dass dem Entwicklungs- gebot des Par. 8 Abs. 2 BBauG entsprochen wird.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde am 17.05.1982 durch den Rat des Fleckens Langwe- del gefasst. Die Einbeziehung der 1. Aenderung des Be- bauungsplanes Nr. 25 "Am Sportplatz - Erweiterung" wurde am 31.08.1982 beschlossen.

1.3 Urspruenglich sollte das gesamte Gebiet bis zur Bundes- autobahn im Flaechennutzungsplan als Baugebiet ausge- wiesen werden. Dieses wurde aber 1977 wegen der damals geltenden Einwohnerrichtzahlen vom Regierungspraesi- denten in Stade nicht genehmigt.

Die Genehmigung der mit Antrag vom 27.02.1984 vorgeleg- ten 19. Flaechennutzungsplanaenderung wurde von der Be- zirksregierung Lueneburg mit Verfuegung vom 19.04.1984 versagt. Hier wurde nach Auffassung der Bezirksregierung insbesondere gegen Par. 1 Abs. 6 und Abs. 7 Baundesbau- gesetz verstossen, da die Beschluesse der Gemeinde u.a. erkennen liessen, dass langfristig an eine Planung der Bauflaechenerweiterung in Richtung Autobahn gedacht war und somit eine staedtebauliche Fehlentwicklung schon mit der 19. Flaechennutzungsplanaenderung einge- leitet werden wuerde.

Die mit Antrag vom 20.05.1985 vorgelegte Flaechen- nutzungsplanaenderung wurde mit einer Verfuegung vom 06.08.1985 erneut von der Bezirksregierung Lueneburg abgelehnt. Die Genehmigung wurde wegen Formfehlern bei der oeffentlichen Auslegung versagt.

Nach einer eingehenden Beratung und Ortsbegehung mit Vertretern der Bezirksregierung Lueneburg wird nunmehr die Auffassung vertreten, den raeumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes bis an die in der Oertlich- keit vorhandene Birkenreihe um ca. 20 m in Richtung Autobahn zu erweitern. Eine weitere Ausweisung von Bauflaechen soll nicht erfolgen. (vgl. 2.3)

1.4 Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch die Verlaengerung der "Buchenstrasse" und der "Pappelstrasse" um ca. 70 m ueber die bestehenden Wendehaemmer hinaus werden die Voraussetzungen fuer eine ordnungsgemaesse und wirtschaftliche Erschliessung des Baugebietes geschaffen.

1.5 Der Geltungsbereich des bisherigen rechtskraeftigen Bebauungsplanes Nr. 25 wird uebernommen mit Ausnahme der Suedgrenze, wo eine Zuruecknahme der Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches um ca. 10 m (Gruenstreifen) erfolgt ist.

1.5.1 Das ca. 2,10 ha grosse Plangebiet ist bereits bebaut bzw. z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Es liegt in der Gemarkung Holtebuettel, Flur 1, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die "Hollenstrasse" (K 10),  
im Osten durch eine gedachte Linie 5 m parallel zur oestlichen Grenze der Flurstuecke 33/48, 33/50, 33/51 und 33/53,

im Sueden durch die gedachte Verlaengerung der hinteren Grundstuecksgrenzen der Grundstuecke suedlich der "Pappelstrasse" um ca. 80 m in westliche Richtung und die Suedgrenze der Flurstuecke 33/53 und 33/55 (teilweise) und

im Westen durch eine Gerade in einer Entfernung von ca. 80 m parallel zur westlichen Grenze der Flurstuecke 33/48, 33/50, 33/51, und 33/53.

Die in der Oertlichkeit vorhandene Birkenreihe bildet hier auch optisch eine Begrenzung.

1.5.2 Folgende Flurstuecke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flurstuecke: 33/10 ("Buchenstrasse"), 33/23 ("Pappelstrasse"), 33/44, 33/45, 33/46, 33/48, 33/50, 33/51, 33/53, 33/54 und 33/55.

Der raeumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet. Als Planunterlage ist der vom Katasteramt Verden hergestellte Lageplan im Masstab 1 : 1000 verwendet worden.

## 2. Staedtebauliche Begrueendung

---

### 2.1 Staedtebauliche Einordnung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes decken sich mit den Darstellungen der 19. Flaechennutzungsplanaenderung.

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um weitere ca. 8 Bauplaetze in Ortskernnaehe des Ortsteiles Dahlbruegge zu schaffen, womit dem Flecken Langwedel nicht nur die Moeglichkeit eroeffnet wird, auch hier die ihm zuerkannte Entwicklungsaufgabe - Wohnen - durchzufuehren, sondern auch um den stetig steigenden Wohnbedarf der Ortschaft Holtebuettel, aber auch des gesamten Fleckens, mit zu decken. Im Ortskern von Dahlbruegge sind nur noch in sehr begrenztem Umfang Baulandflaechen im Zuge von Bauluecken (Par. 34 Bundesbaugesetz) vorhanden, so dass bei einer gewuenschten Erweiterung dieses Ortsteiles ein Ausweichen in den bisherigen Aussenbereich in jedem Fall erforderlich wird. Zum Ausdehnen dieser Ortschaft bietet sich in erster Linie dieser Bereich "Am Sportplatz" an. Als weitere Flaechen fuer eine Ausdehnung kaemen Flaechen links und rechts der Landesstrasse 155 in Richtung Voelkersen (noerdliche Erweiterung) in Frage. Theoretisch waere auch eine Bebauung zwischen "Nasse Strasse" und der Landesstrasse 155 (suedliche Erweiterung des Ortskernes) moeglich. Untersucht man diese 3 Erweiterungsmoeglichkeiten, so spricht alles fuer die vorge-sehene Erweiterung in Verlaengerung der "Buchenstrasse" und der "Pappelstrasse", welche im Gegensatz zu den anderen Flaechen, ebenfalls als landwirtschaftliche Ackerflaechen genutzten Flaechen, die Bodenpunktzahl nur mit 31 angegeben ist, waehrend sie in den anderen Be-reichen z.T. mit 33 bis 36 Bodenwertpunkten hoeher liegt. Hier wird also eine geringfuegig schlechter be-schaffene Ackerflaechen in Anspruch genommen, als es bei den anderen Erweiterungsflaechen der Fall waere. Eine Erweiterung der Bauflaechen noerdlich der Kreisstrasse 10 erscheint auch wegen der Bodenverhaeltnisse unguen-stig. Der Hauptvorteil einer Erweiterung - wie vorge-sehen - liegt jedoch in der vorhandenen Erschliessung ueber die jeweilige Verlaengerung der "Buchenstrasse" und der "Pappelstrasse". Bei den v.g. noerdlichen und suedlichen Erweiterungen muessten erst zusaetzliche Erschliessungsmassnahmen durchgefuehrt werden.

Es ist beabsichtigt, das einzige Neubaugebiet dieses Ortsteiles geringfuegig in den Aussenbereich zu erweitern. Fuer die Planerweiterung an dieser Stelle sprechen nicht nur die bereits genannten Gruende einer wirtschaftlichen Erschliessung und die Ortskernnaehe, sondern auch die guenstige aeussere verkehrliche Erschliessung ueber die Kreisstrasse 10 und die Naehede der Landesstrasse 155. Der an dieser Stelle notwendige Eingriff in Landschaft und Natur (vergl. Ziff. 2.3) wird nur geringfuegig sein, waehrend der Eingriff in anderen Ortschaftsteilen evtl. bedenklich waere. Dem Bereich Sportplatz wird unter Abwaegung aller staedtebaulicher aber auch immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte der Vorrang gegeben. Die Laermimmissionen sind geringfuegig und werden bei Beachtung der textlichen Festsetzungen im zulaessigen Rahmen fuer gesundes Wohnen liegen.

## 2.2 Staedtebauliche Festsetzungen

Der seit Oktober 1981 rechtskraeftige Bebauungsplan Nr. 25 ist mit Grundlage fuer den Bebauungsplan Nr. 36. Art und Mass der baulichen Nutzung sowie die ueberbaubaren Flaechen werden uebernommen. Lediglich der 10 m breite Gruenstreifen im Westen und Sueden (hier Verringerung des raeumlichen Geltungsbereiches) aufgehoben und der gaertnerischen Nutzung zugefuehrt.

Die mit Leitungsrechten zu belastende Flaechen (Regenwasserkanal auf den Flurstuecken 33/44, 33/45, 33/46 und 33/55 wird aufgehoben und ca. 7 m nach Westen auf den Flurstuecken 33/48, 33/50, 33/51 und 33/53 festgesetzt. Das ist erforderlich, da der Regenwasserkanal im urspruenglichen Plan auf den falschen Flurstuecken festgesetzt wurde. Die jetzige Festsetzung entspricht der tatsaechlichen Lage.

### 2.2.1 Bauweise sowie Art und Mass der baulichen Nutzung sind als "All-

sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bei eingeschossiger Bauweise mit der Massgabe der Zulaessigkeit von Einzelhaeusern mit der Grundflaechenzahl von 0,2 und der Geschossflaechenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen lassen - in Anpassung an die Ortsgestaltung und die vorhandene Bebauung an der "Buchenstrasse" und der "Pappelstrasse" sowie unter Beruecksichtigung der Baulandansprueche - zahlreiche Moeglichkeiten der baulichen Nutzung zu.

### 2.2.2 Verkehrliche Erschliessung

Die aeussere verkehrliche Erschliessung des Plangebietes erfolgt ueber die "Hollenstrasse" (K 10) und

die "Nasse Strasse".

Entlang der Kreisstrasse 10 ist aus Gruenden der Verkehrssicherung die Festsetzung "geschlossene Einfriedigung (ohne Tuer und Tor)" getroffen worden.

Die innere verkehrliche Erschliessung wird ueber die bereits bestehenden Ortsstrassen "Pappelstrasse" und "Buchenstrasse" und deren Verlaengerung abgewickelt. Am Ende der Planstrasse werden neue Wendehaemmer festgesetzt, da an eine Erweiterung des Plangebietes nicht mehr gedacht ist und von einer Verbindung dieser Strassen (Ringstrasse) aus verkehrlichen Gruenden Abstand genommen werden soll. Fuer den ruhenden Verkehr werden keine neuen oeffentlichen Parkplaetze ausgewiesen, da die Lage und Groesse der wenigen Baugrundstuecke dieses nicht erfordert und in der "Buchenstrasse" und der "Pappelstrasse" laengere ausgebaute Parkstreifen vorhanden sind.

### 2.2.3 Gemeinbedarfsflaechen / Gruenflaechen

#### 2.2.3.1 Spielplaetze

Nach den staedtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen sind ausreichend Moeglichkeiten fuer das Spielen der Kinder im Freien zu treffen. Hierauf kann jedoch verzichtet werden, wenn den Spiel- und Bewegungsbeduerfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. Die Voraussetzungen sind durch die das Plangebiet umgebenden Freiflaechen - besonders der Sportplatz im Suedosten und das Waldgebiet oestlich der "Nasse Strasse" - erfuellt.

Aufgrund des vorgegebenen Sachverhaltes beabsichtigt der Flecken Langwedel, gem. Par. 5 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes zu stellen.

#### 2.2.3.2. Gruenzonen

Das Plangebiet grenzt nach Westen und Sueden an eine grosse Ackerflaeche. Durch die Groesse der Baugrundstuecke sowie durch die Festsetzungen der Baugrenzen und das Mass der baulichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass von der Moeglichkeit privater Gruenpflanzungen Gebrauch gemacht wird. Des weiteren wird die Auffassung vertreten, dass im Bereich der Strassenverkehrsflaechen von 9 m Breite bei einer 5 m breiten Fahrbahn in der "Buchenstrasse" und "Pappelstrasse" Gruenpflanzungen moeglich sind. Von einer Festsetzung als "verkehrsbegleitendes Gruen" wird abgesehen.

Um einen organischen Uebergang zwischen der zukuenftigen Bebauung und der freien Landschaft zu gewaehrleisten, wird sowohl auf der Suedseite als auch auf der Westseite des Plangebietes ein 6 m bzw. 10 m breiter Gruenstreifen mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes gem. Par. 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b des Bundesbaugesetzes festgesetzt. Damit wird der Forderung der unteren Naturschutzbehoerde Rechnung getragen.

Nach eingehender Abwaegung durch den Rat des Fleckens Langwedel zwischen einem 6,0 m und einem 10,0 m breiten Gruenstreifen an der Suedseite des Plangebietes wird ein 6,0 m breiter Gruenstreifen mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes als ausreichend befunden, um einen organischen Uebergang zwischen der zukuenftigen und der freien Landschaft zu gewaehrleisten, weil einerseits die Grundstuecke auch fuer private Gruenpflanzungen (vgl. Abs. 1) gross genug sind und andererseits ein 10,0 m breiter Gruenstreifen an der Suedseite die Grundstueckseigentuemern in der baulichen Nutzung zu sehr einschraenkt. Ausserdem befindet sich in unmittelbarer Naehel der Sportplatz auf dem sich bereits Gruenpflanzungen befinden, die im Zusammenhang mit den vorgesehenen Gruenpflanzungen einen ortsrandsbildenden Gruenguertel ergeben. Die Bedenken des Landkreises Verden, dass ein 6 m breiter Gruenstreifen zur Abgrenzung der freien Landschaft nicht ausreicht, werden vom Flecken Langwedel zurueckgewiesen.

### 2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine groessere landwirtschaftlich genutzte Flaechel betroffen. Eine Teilflaechel von ca. 1 ha wird der baulichen Nutzung zugefuehrt. Die verbleibende Restflaechel kann durchaus wirtschaftlich beackert und auch verkehrlich ueber den Privatweg auf der Suedseite des Plangebietes erreicht werden. Die Groesse der verbleibenden Ackerbauflaechel von rd. 3 ha reicht fuer eine ordnungsgemaesse landwirtschaftliche Nutzung aus. Durch diese Umnutzung wird i.S.d. Naturschutzgesetzes keine erhebliche Beeintraechtigung des Naturhaushaltes zu erwarten sein. Das Landschaftsbild, das in diesem Bereich durch Ackerbau und Wiesenflaechen gepraeget wird, erfahrt eine Wandlung.

Gem. Par. 10 des Nds. Naturschutzgesetzes koennen Beeintraechtigungen und Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden. Hier wird nunmehr - um sowohl dem Eingriff in den Naturhaushalt zu begegnen als auch um das Landschaftsbild nicht zu beeintraechtigen - an der West- und Suedseite des Plangebietes als landschaftsgerechte Neugestaltung ein ortsrandsbildender Gruenguertel mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

Bei einer 5 m breiten Fahrbahn bleiben links und rechts dieser Flaechen noch jeweils 2 m Freiraum, in dem sowohl die Versorgungsleitungen, sowie sie nicht unter der Fahrbahn selbst angebracht werden, als auch Gehbereiche entstehen koennen. Vom Platz- und Raumangebot bleibt also fuer strassenbegleitendes Gruen, das jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, entsprechend Platz.

Auch auf den Grundstuecken selbst ist durch die Festsetzung der Bauflaechen und deren Abstaende zur Strasse bzw. zur hinteren Baugrenze noch genuegend Platz fuer private Gruenpflanzungen. Auch die Festsetzung der sehr geringen Grundflaechenzahl von 0,2 und die Festsetzung, dass nur Einzelhaeuser, jedoch keine Doppel- oder Reihenhaeuser entstehen koennen, spricht fuer eine aufgelockerte Bebauung und Gartengestaltungsmoeglichkeiten, so dass ein organischer Uebergang in die freie Landschaft gewaehrleistet ist.

### 3. Versorgung und Entsorgung

-----

Die Ver- und Entsorgungstraeger haben die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den oeffentlichen Verkehrsflaechen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen.

#### 3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch die oeffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden. Die bestehenden Leitungen werden verlaengert.

#### 3.2 ELT-Versorgung

Anschlusse fuer die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Ueberlandwerk Nord-Hannover AG ermoeglicht. Bei Bauvorhaben im Bereich der 20 kV-Freileitung, die ueber das Plangebiet in Nordsuedrichtung verlaeuft, sind hinsichtlich der Bauhoehen und Sicherheitsabstaende (jeweils 7,0 m beidseits der Leitung) die Vorschriften gem. Par. 14 der VDE-Bestimmungen 0210-5.69 zu beachten.



### 3.3 Loeschwasserversorgung

Die Loeschwasserversorgung wird durch den Einbau von Feuerloeschhydranten in das Trinkwasserversorgungsnetz in geeigneter Weise sichergestellt.

### 3.4 Fernsprech-Versorgung

Der Anschluss an das oeffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Bundespost ermoglicht. Das Plangebiet kann an das Breitbandverteilungsnetz (Kabelfernsehen) Langwedel angeschlossen werden.

### 3.5 Abwasserbeseitigung

Saemtliche haeuslichen Abwaesser werden als Uebergangsloesung, d.h. bis zur Erstellung einer zentralen Schmutzwasserkanalisation durch den Flecken Langwedel, mittels Kleinklaeranlage und nachgeschalteter Untergrundverrieselung gem. DIN 4261 beseitigt. Spaeter soll das Schmutzwasser mittels einer Druckrohrleitung nach Langwedel transportiert werden. Die Voruntersuchungen hierfuer sind bereits abgeschlossen. Es ist vorgesehen, in Dahlbruegge bis zur Erstellung zentraler Abwasseranlagen keine weiteren Bauflaechen mehr auszuweisen. Die Planungen des Schmutzwasserkanals liegen z.Z. dem Landkreis Verden zur wasserbehoerdlichen Genehmigung vor. Mit dem Bau des Schmutzwasserkanals Langwedel-Dahlbruegge-Voelkersen wird - vorbehaltlich der Bereitstellung staatlicher Zuschuesse - in den Jahren 1987/1988 begonnen werden.

Von der Festsetzung einer Kanaltrasse wird abgesehen, da mit den Grundstueckseigentuemern Einigkeit darueber besteht, dass ueber eine grundbuchlich abgesicherte, beschraenkt persoenliche Dienstbarkeit ein Schmutzwasserleitungsrecht eingeraeumt wird. Die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird erst hergestellt, wenn dieses Leitungsrecht grundbuchlich abgesichert ist.

Bedingt durch einen relativ hohen Grundwasserstand lassen sich die Vorschriften der DIN 4261 nur einhalten, wenn die Grundstuecke im Bereich der Bauflaechen und Abwasseranlagen einschl. der Verrieselungsstraenge um mindestens 0,50 m ueber dem jetzigen Gelaende mit durchlaessigem Boden aufgehoeht werden. Es ist vorgesehen, im Ortsteil Dahlbruegge bis zur Erstellung zentraler Abwasseranlagen keine weiteren Bauflaechen mehr auszuweisen.

### 3.6 Oberflaechenentwaesserung

Die anfallenden Oberflaechenwaesser sind mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser (ca. 1 m) mittels Sickerungsanlagen auf den Baugrundstuecken zu versickern; aus diesem Grund ist auch im Bereich der Sickeranlagen eine Gelaendeaufhoehung erforderlich. Der vorhandene Regenwasserkanal, ueber den die Entwaesserung der "Pappelstrasse" und der "Buchenstrasse" in den Seitengraben der K 10 erfolgt, verlauft ueber die Flurstuecke 33/48, 33/50, 33/51, und 33/53. Fuer die entsprechenden Flaechen wurden bereits Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen.

### 3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgefuehrt.

#### 4. Immissionsschutz

-----

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes wird durch Verkehrs-laerimmissionen, hervorgerufen durch Emissionen des Strassenverkehrs auf der K 10 und BAB 27, belastet.

Die Immissionen werden auf Grundlage der DIN 18005, Entwurf April 1982, und der Strassenverkehrszaehlung 1980 zuzueglichen einer Prognose von 15 % ermittelt. Hiernach ueberschreiten die Laerimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Strassenverkehrs auf der BAB 27, nachts den Planungsrichtpegel fuer "gesundes Wohnen" (45 dB(A) um 3 bis 5 dB(A)). Am Tage kann der Richtpegel mit 55 dB(A) eingehalten werden. Die Laerimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Strassenverkehrs auf der K 10, ueberschreiten die Planungsrichtpegel fuer "gesundes Wohnen" (55dB(A) am Tage bis zu 10 dB(A) und in der Nacht bis zu 9 dB(A) im noerdlichen Planbereich. Der Richtpegel wird erst in einer Entfernung von ca. 100 m, gemessen von der Strassenachse der K 10, eingehalten. Durch Ueberlagerung der Laerimmissionen der beiden Verkehrswege ergeben sich noch Pegelerhoehungen bis zu 3 dB(A).

In Kenntnis dieser Sachlage ist der Flecken Langwedel der Auffassung, dass unter Abwaegung der immissions-schutzrechtlichen Konflikte die Laerimmissionen im zulaessigen Rahmen fuer "gesundes Wohnen" liegen, wenn entsprechend den Laerpegelbereichen II und III baulicher, passiver Schallschutz festgesetzt wird. Das geschieht durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung zum Schutz der kuenftigen Bewohner.

#### 5. Folgemassnahmen

-----

Die Flaechen, die fuer die geplanten und vorhandenen Erschliessungsstrassen erforderlich sind, muessen vom Flecken Langwedel erworben bzw. uebernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Massnahmen (Baulandumlegung) i.s.d. Bundesbaugesetzes (Teil IV) fuer notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

#### 6. Erschliessungskosten

-----

Die oeffentlichen Verkehrsflaechen werden von dem bisherigen Grundstueckseigentuemer dem Flecken Langwedel kostenlos uebereignet. Die voraussichtlichen Kosten fuer die verkehrliche Erschliessung - Verlaengerung der "Buchenstrasse" und der "Pappelstrasse" um ca. 70 m und Ausbildung je eines Wendehammers werden ca. 100 000,-- DM betragen. Hiervon traegt der Flecken Langwedel 10 % entsprechend der Erschliessungsbeitragssatzung. Diese Mittel werden im Rahmen des Vermoegenshaushaltes bei Bedarf zur Verfuegung gestellt.

7. Flaechenuebersicht  
-----

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca 1,68 ha
Strassenflaechen	ca 0,17 ha
Gruenzonen	ca 0,25 ha
	-----
Gesamtflaechen	ca 2,10 ha
	=====

8. Soziale Massnahmen  
-----

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass sich Tatsachen ergeben, die sich nachteilig auf die persoenlichen Lebensumstaende der in diesem Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Ein Sozialplan eruebrigt sich somit.

9. Fruehere Festsetzungen  
-----

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sportplatz - Erweiterung" im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten mit der

Bekanntmachung nach Par. 12 BBauG ausser Kraft.

Langwedel, den 07. Juli 1986

*Hünke*  
.....  
Buergermeister



*[Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor