

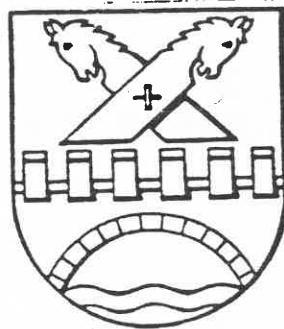


FLECKEN LANGWEDEL

LANDKREIS VERDEN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Hinterm Bockhoop"



Langwedel, den 5. Januar 1984

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

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Hinterm Bockhoop" des Fleckens
Langwedel, Landkreis Verden.

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 37 "Hinterm Bockhoop" wird vom Flecken
Langwedel u. a. unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des
Bundesbaugesetzes in der z.Z. geltenden Fassung, der Baunutzungs-
verordnung vom 15.9.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom
30.07.1981 aufgestellt.

1.2 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird zugleich die
23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
durchgeführt. Die 23. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet
die Darstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung in geänderter
Fassung. Dem Entwicklungsangebot des § 8 Abs. 2 BBauG wird ent-
sprochen.

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde am
10.11.1982 durch den Rat des Fleckens Langwedel gefaßt.

1.3 Bedingt durch die Tatsache, daß an anderer Stelle im Gebiet
der Ortschaft Völkersen nach den Darstellungen des Flächennutzungs-
planes oder den Festsetzungen von Bebauungsplänen Tennissportan-
lagen nicht errichtet werden können bzw. diese Flächen bereits durch
örtliche Sportvereine genutzt werden, ist nun, um dem vorhandenen
Bedarf gerecht zu werden, nach einer Möglichkeit für einen geeigneten
Standort gesucht worden.

Nach eingehenden Untersuchungen hat sich gezeigt, daß der im östlichen
Bereich dieses Bebauungsplanes festgesetzte Tennisplatz in direkter
Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung und als Übergang in die freie
Landschaft am Rande eines Waldgebietes die wirtschaftlich und städte-
baulich beste Lösung ergibt.

1.4 Das ca. 4,5 ha große Plangebiet ist teilweise bebaut bzw. wird z.Z.
landwirtschaftlich genutzt.

Folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Völkersen werden ganz
oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt.

99/3, 99/5, 107/1, 107/2, 108/2, 108/5, 108/6, 108/7, 109/1,
109/2, 113/2, 252/1 (Straße), 254 (Straße), 255 (Straße),
292/107, 399/140, 447/107 und 490/109.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Plan-
zeichnung gekennzeichnet. Als Planunterlage ist der vom Katasteramt
Verden hergestellte Lageplan im Maßstab 1 : 1000 verwendet worden.

2. Städtebauliche Begründung

2.1 Städtebauliche Einordnung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes decken sich mit den Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Fleckens Langwedel.

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um dem Flecken Langwedel am Ortsrand der Ortschaft Völkersen die Möglichkeit zu geben, bestehende Wohnbebauung und zukünftige Sportnutzung nebeneinander zu entwickeln und zu verwirklichen und um diesen Bereich in städtebaulicher Hinsicht abzurunden. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden nicht berührt bzw. berücksichtigt.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bei eingeschossiger Bauweise mit der Maßgabe der Zulässigkeit von Einzelhäusern mit der Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die betroffenen Festsetzungen lassen - in Anpassung an die Ortsgestaltung und die vorhandene Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Baulandansprüche zahlreiche Möglichkeiten der baulichen Nutzung zu. Von einer höheren baulichen Ausnutzung wurde trotz der großen Grundstücke bewußt abgesehen.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Völkerser Landstraße - die Landesstraße 155.

Die innere verkehrliche Erschließung wird über die bereits bestehenden Ortsstraßen "Heideweg" und "Zum Bockhoop" abgewickelt.

Beide Ortsstraßen sind bereits ausgebaut und reichen auch in ihrer jetzigen Breite für die Aufnahme von weiteren Verkehrsteilnehmern aus.

Nach eingehender fachgerechter Überprüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die ordnungsgemäße Anbindung des Sportplatzes - Tennis - und der Fläche für die Landwirtschaft an den "Heideweg" über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungs-

rechten sichergestellt. Dieser 6 m breite Privatweg, der mit Radien von 8,0 m an den "Heideweg" angebunden ist, wird durch einen vorhandenen Wald geführt. Die ersten rd. 50 m dieses Privatweges sind bereits vorhanden. Um den Baumbestand nicht zu gefährden wird dieser Weg nicht geradlinig durchgeführt.

Darüberhinaus wird im südlichen Bereich - ausgehend von der Straße "Zum Bockhoop" - eine weitere Fläche (Privatweg) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Dieser 4 m breite Privatweg ist auch in der Örtlichkeit vorhanden und dient der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Baugrenzen bzw. die verkehrsbeleitenden Grünflächen werden entsprechend unterbrochen.

Gesonderte Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan nur in der Straße "Zum Bockhoop" festgesetzt worden, da davon ausgegangen wird, daß weiterer ausreichender Parkraum innerhalb der Erschließungsstraßen zur Verfügung steht. Parkplätze für die Sportanlage sind auf dem Sportgelände zu schaffen.

Darüberhinaus kann bei einer weiteren Bebauung der Nachweis und die Erfordernis von Stellplätzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft und geregelt werden.

2.2.3 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

2.2.3.1 Spielplätze

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen 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. Die Voraussetzungen sind hier dadurch erfüllt, daß durch die innerhalb des Plangebietes großflächig vorhandenen Gartenräume dem Bedürfnis der Kinder in ausreichendem Maße entsprochen wird. Außerdem grenzt ein großes Waldgebiet östlich an den Planbereich. Aufgrund des vorgegebenen Sachverhaltes beabsichtigt der Flecken Langwedel, gemäß § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes zu stellen.

2.2.3.2 Grünzonen

Das Plangebiet grenzt insbesondere nach Süd-Osten und Süden an größere Ackerflächen. Durch die Größe der Grundstücke sowie durch die Festsetzungen der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, daß durch private Gartengestaltung

und Anpflanzung ein organischer Ortsrand (fließender Übergang der Bebauung zur Feldmark) gebildet wird.

Aus diesem Grund wird auch von der Festsetzung eines 3 m breiten Windschutzstreifens an der Westgrenze der Flurstücke 490/109, 109/1 und 113/2 Abstand genommen, zumal in der Hauptwindrichtung eine Erhebung liegt, die das Plangebiet schützt.

Aus diesem Grunde wird für diesen Bereich kein Pflanz- und Unterhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BBauG in Verbindung mit § 39 b Ziffer 8 BBauG festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraßen sind "Verkehrsbegleitende Grünflächen" festgesetzt, die in der Örtlichkeit bereits vorhanden und teilweise bereits mit Bäumen bestockt sind.

Der vorhandene Gehölzbestand auf den Flurstücken 113/2, 107/2, 107/1, 447/107, 252/1 (Heideweg), 255 (Heideweg) und 254 (Zum Bockhoop) ist gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG zwingend zu erhalten. Bei Abgang des Bestandes sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Hier werden auch immissionsrechtliche Gesichtspunkte berücksichtigt, hinsichtlich des Baumbestandes auf dem Flurst. 107/1 u. 107/2, insbesondere wegen der Sportanlage. Weitere zu schützende und zu erhaltende Einzelbäume sind eingemessen und im Plan festgesetzt. Eine Beseitigung dieser Einzelbäume im Rahmen einer "ordnungsgemäßen Forstwirtschaft" ist unzulässig.

Auf der Grünfläche Sportplatz sind zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Umkleide- und Gerätehaus) zulässig.

Um negative Auswirkungen auf die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden wird eine Einfriedigung festgesetzt.

Eine landschaftsgerechte Eingrünung des Sportplatzes wird nicht vorgenommen, da im Norden und Osten Wald- und Grünflächen in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Durch private Gestaltung und Anpflanzung wird ein organischer Übergang der Sportanlage zur freien Feldmark hin gebildet, so daß von der Festsetzung eines Pflanzgebotes an der West- und Südseite Abstand genommen werden kann.

2.2.3.3 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung erfolgt gem. der tatsächlichen Nutzung sowie der einwandfreien Bewirtschaftung und bietet darüberhinaus die Gewähr konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Sport. Diese Fläche stellt in ihrer Breite von rd. 55 m gewissermaßen eine ausreichende "Pufferzone" dar.

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 durch 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. Bei Bauvorhaben im Bereich der 20-kV-Freileitungen, die über das Plangebiet bzw. in Ost-West-Richtung verlaufen, sind hinsichtlich der Bauhöhen und Sicherheitsabstände (jeweils 7 m beiderseits der Leitung) die Vorschriften gemäß § 14 der VDE-Bestimmungen 0210-5.69 zu beachten.

Um auch weiterhin die Versorgung dieses Gebietes mit elektrischer Energie sicherzustellen wird auf dem Flurstück 490/109 eine Fläche für Versorgungsanlage hier: Kabeltransformatorenstation flächenbezogen festgesetzt mit 3 x 6 m.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Feuerlöschhydranten in das Trinkwasserversorgungsnetz in geeigneter Weise sichergestellt.

3.4 Fernsprech-Versorgung

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Bundespost ermöglicht.

3.5 Abwasserbeseitigung

Sämtliche häuslichen Abwässer werden als Übergangslösung d.h. bis zur Erstellung einer zentralen Schmutzwasserkanalisation durch

den Flecken Langwedel, mittels Kleinkläranlagen und nachgeschalteter Untergrund-Verrieselung gemäß DIN 4261 beseitigt. Die großen Grundstücke und die Bodenbeschaffenheit lassen diese Abwasserbeseitigung zu. Mittelfristig ist die Zentralbeseitigung vorgesehen. Der Flecken Langwedel hat 1983 bereits die Vorplanung für eine Klärtechanlage in Völkersen aufgenommen.

3.6 Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Rw-Kanalisation ist aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht vorgesehen.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgeführt.

4. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßen Betreiben der Sportplatzanlage - Tennis - ist mit keinen negativen Auswirkungen durch Lärmbelästigung auf die umliegende Wohnbebauung zu rechnen, da bei einem Spielbetrieb während der Tageszeiten von 6,00 bis 22.00 Uhr keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Die Ausführungen des TÜV-Gutachtens (SAP - 595 594 Bd. 13 A/141 vom 3.11.1983) sind Bestandteil der Begründung.

5. Folgemaßnahmen

Die Flächen der vorhandenen Erschließungsstraßen müssen im Besitz der Gemeinde sein.

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

6. Erschließungskosten

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits ordnungsgemäß ausgebaut (siehe auch Ziffer 2.2.2), so daß Erschließungskosten z.Z. nicht anstehen.

7. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,70 ha
einschl. der Fläche mit Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern	
Straßenfläche einschl. Verkehrsgrün	ca. 0,50 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,55 ha
Grünfläche - Sportplatz -	<u>ca. 0,75 ha</u>
Gesamtfläche	<u>ca. 4,50 ha</u>

8. Soziale Maßnahmen

Bei der Aufstellung beziehungsweise 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.


9. Frühere Festsetzungen

Entsprechende oder gleichlautende Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG außer Kraft.

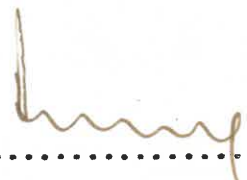
Langwedel., den 5. Januar 1984

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

Langwedel, den 17. Mai 1984


Bürgermeister




Gemeindedirektor