

**FLECKEN LANGWEDEL  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

„Mühlenreith“

Begründung  
zur 3. Änderung

**URSCHRIFT**

Aufgestellt:



**Stiehler & Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Wilhelm Herbst Straße 10  
28359 Bremen  
☎ 0421 / 59 84 0 - 0**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

---

<b>1</b>	<b>Lage und Größe des Geltungsbereiches.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf und Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zweck der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen im Änderungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>3</b>

# Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mühlenreith“ Flecken Langwedel

## 1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mühlenreith“ umfasst ca. 8,4 ha. Er liegt im Westen des Ortsteiles Völkersen des Fleckens Langwedel. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Straße „Im Neuen Felde“ und beinhaltet den U-förmigen Straßenverlauf der Straße „Mühlenreith“. Im Süden umschließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch die erste Grundstückszeile südlich der Straße „Im Neuen Felde“. Das Änderungsgebiet umfasst jedoch nur den zentralen Teil des Gesamtgebietes innerhalb der U-förmigen Straße „Mühlenreith“ (1,8 ha), und ist in der Abbildung auf der folgenden Seite dargestellt.

## 2 Verfahrensablauf und Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Archäologie ein. Der vorgebrachten Bitte, auf dem Plan einen Hinweis auf die bestehende Meldepflicht für archäologische Funde aufzunehmen, wurde entsprochen. Weitere Bedenken und Anregungen lagen nicht vor.

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 01.11.2004 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die Festsetzungen bezüglich des Verlaufes der nördlichen Baugrenze auf den Grundstücken an der Nordseite der Straße „Im Neuen Felde“, so wie sie in dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Mühlenreith“ dargestellt sind, aufgehoben. Die Festsetzungen für das bestehende Allgemeine Wohngebiet werden bei gleicher inhaltlicher Bedeutung in der Darstellung den Festsetzungen für das nördlich anschließende WA angepasst. Weiterhin werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nördlich entlang der privaten Grünfläche, entsprechend den Festsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mühlenreith“, aufgehoben.

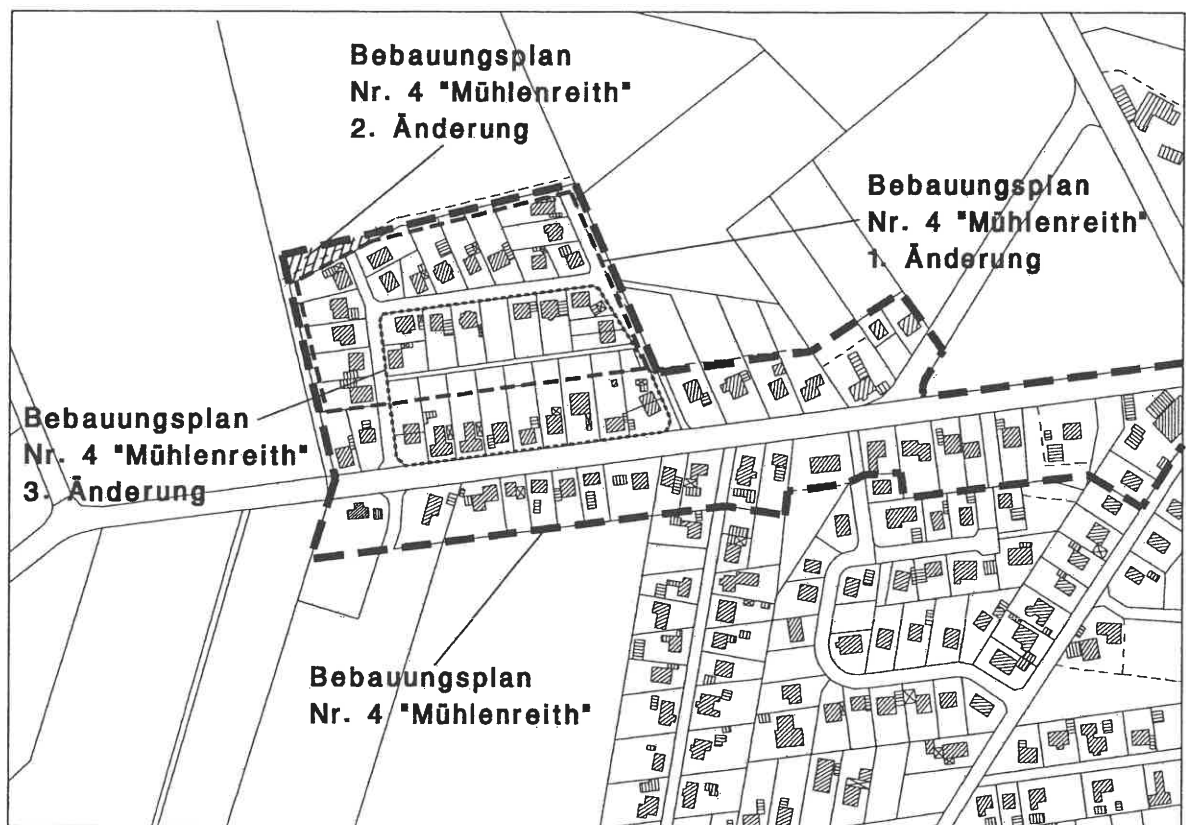
## 3 Ziele und Zweck der Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, der am 10.10.1981 rechtskräftig geworden ist, sollte im damals unbebauten Bereich planungsrechtlich der Bau von Wohnhäusern ermöglicht werden. Nördlich an das neue Wohngebiet anschließend war die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz, Kinderspielplatz und sonstige Freizeitanlagen“ vorgesehen. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wurde die Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgehoben. Der gesamte westliche

Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 ist nun ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Osten ist außerhalb dieses Änderungsbereiches ein Teilbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die Baugrenze entlang der Nordseite der Grundstücke an der Straße „Im Neuen Felde“ wurde mit einem Abstand von 10 m zu der damals ausgewiesenen Sportplatzfläche festgesetzt. Durch die Aufhebung der Sportplatznutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dieser Abstand nicht mehr erforderlich. Da die Grundstücke entlang der Straße „Im Neuen Felde“ jedoch nicht im Änderungsbereich der 1. Änderung liegen, wurde die festgesetzte Bautiefe von bisher 30 m beibehalten.

**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mühlenreith“



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde nördlich entlang der privaten Grünflächen, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf einem 3 m breiten Streifen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke festgesetzt. Dieser Weg ist in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden. Die Grundstücke im Bereich der nun anstehenden 3. Änderung werden von der Straße „Im Neuen Felde“ und von der Straße „Mühlenreith“ ausreichend erschlossen.

Ziel des Flecken Langwedel ist es, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Gebäude an der Straße „Im Neuen Felde“ An- und Ausbaumöglichkeiten zu schaffen. Hierzu sollen die sich mit der bestehenden Planung ergebenden Möglichkeiten genutzt werden. Im Änderungsbereich soll daher die rückwärtige Baugrenze der Grundstücke

entlang der Straße „Im Neuen Felde“ um 10 m nach Norden verschoben werden und das Baufenster somit vergrößert werden.

Da die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgrund der bestehenden Erschließung über die öffentlichen Straßen nicht erforderlich sind, soll diese Festsetzung aufgehoben werden. Das Grundstück des Weges ist sodann nicht überbaubarer Teil des Allgemeinen Wohngebietes in der nördlichen Hälfte des Änderungsbereiches.

#### 4 Festsetzungen im Änderungsbereich

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mühlenreith“ wird das Baufenster für die Grundstücke nördlich der Straße „Im Neuen Felde“ um 10 m nach Norden erweitert. Der Verlauf der nördlichen Baugrenze zwischen den beiden Schenkeln der Straße „Mühlenreith“ entspricht nun der südlichen Grenze der 1. Änderung. Für das bestehende Allgemeine Wohngebiet werden bei gleicher inhaltlicher Bedeutung in der Darstellung die Festsetzungen denen für das nördlich anschließende WA angepasst.

Weiterhin werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nördlich entlang der privaten Grünfläche aufgehoben.

Die Änderungen sind in der beigefügten Plananlage dargestellt.

Die übrigen Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 einschließlich der 1. und 2. Änderung werden nicht verändert und bleiben bestehen.

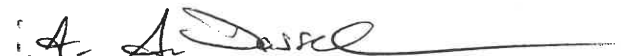
#### 5 Natur und Landschaft

Die im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 ausgewiesenen ortsbildprägenden Großbäume werden in dieser Änderung ebenfalls als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Weitere Belange von Natur und Landschaft werden nicht berührt.

Aufgestellt:

Bremen, 09.08.2004

STIEHLER & PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

  
Dipl.-Biol./ Dipl.-Geogr. Antje Dassel

Langwedel, den

01.11.2004

  
Bürgermeister

