

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Mühlenreith" des Fleckens Langwedel/  
Völkersen, Landkreis Verden.

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Mühlenreith" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 6.7.1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 in der Ortschaft Völkersen aufgestellt.

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

Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel (Teilplan II Ausschnitt 5) entwickelt worden. Die Festsetzung weicht in einem Teilbereich des Flurstückes 120/9 - welches südlich der Ortsstraße "Im neuen Felde" liegt - von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Diese Abweichung - die Grenze unterschiedlicher Nutzung zwischen MD - und WA-Nutzung wird um ca. 40 m nach Westen verschoben - ist durch die Örtlichkeit - Hofstelle Heinrich Dierks - gegeben und von untergeordneter Bedeutung.

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

Das ca. 8,4 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Völkersen, Flur 4. Der Bereich nördlich der Straße "Im neuen Felde" wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Bereich ist bereits fast völlig bebaut.

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flurstücke: 76/1, 78/1, 83/2, 84, 114/2, 120/2, 120/4, 120/5,  
120/6, 120/9, 120/10, 121/6 (Lärchenweg), 121/8,  
121/44, 121/50, 121/51, 122/2, 122/4, 122/5,  
122/6, 125/3, 125/4, 125/5, 170 (Im neuen Felde),  
171 (Eichenweg) und 173 (Weg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Planentwurf genau gekennzeichnet.

### 2. Städtebauliche Begründung

#### 2.1 Städtebauliche Einordnung

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Ortschaft Völkersen nach Nordwesten hin städtebaulich sinnvoll abzurunden. So-

mit dient der Bebauungsplan der Sicherstellung der baulichen Entwicklung im Ortsbereich Völkerseu unter Berücksichtigung der Raumordnungszielsetzungen, nach denen der Flecken Langwedel besondere Entwicklungsaufgaben im Bereich des "Wohnens" zu erfüllen hat (Vergleich Regionales Raumordnungsprogramm 1976 für den früheren Regierungsbezirk Stade und den Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel). Das Bebauungsplangebiet gibt dem Flecken Langwedel die Möglichkeit, in der Ortschaft Völkerseu neues Bauland zu erschließen, <sup>um</sup> damit der ihr zuerkannten Entwicklungsaufgabe Rechnung zu tragen.

## 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 Einzel- und Doppelhäusern mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Lediglich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung - unter anderem die Hofstelle Dierks - zwei kleine Flächen als "Dorfgebiet" (MD) mit der Maßgabe der offenen Bauweise und der GRZ von 0,3 sowie der GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist gleich geblieben und fügt sich so in die umgebende Bebauung ein und paßt sich den heutigen Anforderungen und Erfordernissen in der Ortschaft Völkerseu an.

Nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen können im Bebauungsplanbereich rund 30 neue Wohneinheiten erstellt werden. Die Größe der geplanten Baugrundstücke liegt zwischen 800 und 1000 qm.

### 2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung dieses Plangebietes erfolgt in der Hauptsache über die Ortsstraße "Im neuen Felde" - die als Haupterschließungsstraße anzusehen ist, da sie das Plangebiet von Westen nach Osten durchschneidet und fast alle Grundstücke von ihr erschlossen werden - sowie über den "Eichenweg".

Die Planstraßen "A" und "B" - nur ca. 40 m lange Straßestummel - sollen die nördlich des Baugebietes liegende öffentliche Grünfläche erschließen.

Die Planstraße "C" ist bereits als Weg vorhanden.

Nach Süden hin sollen die Planstraßen "D" und "E" zukünftige Baugebiete erschließen, wie dieses bereits jetzt vom "Lärchenweg" übernommen wird.

Bis auf den "Lärchenweg" - dieser ist nur 8,0 m breit - sind alle Straßen mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt.

Die Straße "Im neuen Felde" und die Planstraße "C" haben eine Breite von 17,0 bzw. 16,0 m. Um den fließenden Übergang von der freien Feldmark zur Wohnbebauung - der bereits jetzt durch zu schützende und zu erhaltende Bäume (Eichen) entlang beider Straßen gebildet wird - noch zu unterstützen, ist innerhalb des Straßenraumes "verkehrsbegleitendes Grün" festgesetzt worden, welches zusätzlich noch zur Verkehrsentflechtung beiträgt.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen in der Straße "Im neuen Felde" und im "Eichenweg" Rechnung getragen worden.

### 2.2.3 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes in der ca. 3,0 ha großen öffentlichen Grünfläche bedarfsgerecht Rechnung getragen worden.

Diese ca. 3,0 ha große öffentliche Grünfläche beinhaltet den Kinderspielplatz und einen Ausweichsportplatz. Weitere Freizeiteinrichtungen und die dazu erforderlichen baulichen Anlagen sind möglich. Somit wird hier ein zentraler Bereich auch für die Eltern geschaffen.

Die große Tiefe der angrenzenden überbaubaren Flächen ermöglicht den künftigen Bauherren, sich durch entsprechende Stellung und Anordnung der Gebäude vor gegebenenfalls von der Grünfläche ausgehenden Beeinträchtigungen zu schützen.

Eine feste Einfriedigung sowohl zum "Völkerser Abzugsgraben" (Gewässer 2. Ordnung) als auch zur südlich gelegenen Wohnbebauung ist festgesetzt.

## 3. Versorgung und Entsorgung

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden.

### 3.2 ELT-Versorgung

Anschlüsse für die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Überlandwerk Nord-Hannover AG ermöglicht.

### 3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in geeigneter Weise sichergestellt.

Vorhandene unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind für den Feuerschutz zu erhalten.

### 3.4 Fernsprechananschluß

Der Anschluß an das öffentliche Fernmeldenetz wird durch die Deutsche Bundespost sichergestellt.

### 3.5 Abwasserbeseitigung

Sämtliche häuslichen Abwässer werden als Übergangslösung, d.h. bis zur Erstellung einer zentralen Schmutzwasserkanalisation (diese wird in ca. 10 Jahren realisiert werden) durch den Flecken Langwedel mittels Kleinkläranlagen mit nachgeschalteter Untergrundberieselung gemäß DIN 4261 schadlos beseitigt.

### 3.6 Oberflächenentwässerung

Die schadlose Beseitigung der Oberflächenwässer ist durch Versickern auf den Baugrundstücken gegeben.

### 3.7 Müllbeseitigung

Sämtlicher häuslicher Müll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Verden beseitigt.

## 4. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die geplanten Erschließungsstraßen und die öffentliche Parkbuch im "Eichenweg" erforderlich sind, müssen vom Flecken Langwedel erworben werden bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind. Soweit sich bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) für erforderlich erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

## 5. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,9	ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 1,1	ha
Straßenfläche mit verkehrsbegleitendem Grün	ca. 1,4	ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 3,0	ha
Gesamtfläche	ca. 8,4	ha.
	=====	

## 6. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung - bei verkehrsgerechtem Ausbau - werden ca. 600.000,-- DM betragen. Hiervon trägt der Flecken Langwedel 10 % entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung.

## 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.

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

Etelsen, den 18.2.1981

Langwedel, den 10. Juni 1981 .....



*Jürgen Stiehler*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Gemeindedirektor