



Original

1

## BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 40 "Daverdener Mühle" des Fleckens Langwedel**

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Daverdener Mühle" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter der Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 aufgestellt.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch den Ausbau der Erschliessungsstraßen werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Gebietes geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 40 "Daverdener Mühle" wurde am 27.11.1984 durch den Rat des Fleckens Langwedel gefaßt.

Das ca. 5,1 ha grosse Plangebiet ist bereits bebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt. Es liegt in der Gemarkung Daverden, Flur 3 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Straßengrenze der Straße "Sonnenbergsweg" und den westlichen Straßenrand der Breslauer Straße und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 264/10, 268/3, 271/21 und 274/4

Im Osten: durch die östliche Straßengrenze der "Feldstraße"

Im Süden: durch die nördliche Straßengrenze der "Bremer Straße"

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 264/20, 264/15, 264/6, 264/7, 264/8, 264/9 und 264/10

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

264/10, 264/9, 264/8, 264/7, 264/6, 264/22 (Breslauer Straße), 268/3, 268/5, 268/6, 268/7, 264/15, 264/12, 264/3, 268/8, 264/20, 264/21, 268/9, 283/8, 347/12 (Feldstraße), 280/1, 277/5, 277/7, 277/3, 271/21, 274/2, 274/3, 274/4

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

## 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 inmitten der Ortslage von Daverden zu gewährleisten.

Dieser Bebauungsplan gibt der Gemeinde Langwedel die Möglichkeit wertvolles Bauland zu erschließen und somit der ihn im Flächennutzungsplan zuerkannten Nutzungsart - Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) - Rechnung zu tragen.

### 2.2 Städtebauliche Festsetzungen

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

Die Nutzungsartengrenze zwischen dem WA-Gebiet und dem MD-Gebiet gilt gem. § 8 (2) BauGB als entwickelt. Die Grenze im Bereich nördlich der Hauptstraße auf dem Grundstück "Hauptstraße 72" wird geringfügig in südliche Richtung verschoben um eine größere Wohnbaufläche an dem Stichweg ausweisen zu können.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Baugebiete sind zweckbestimmend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Auf dem Grundstück "Breslauer Straße 13" (268/3) ist ein Handwerksbetrieb (Klempner u. Installateur) ansässig (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 der BauNVO). Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der umgebenden Bebauung ist für diesen Teil des Plangebietes eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Um insbesondere im Bereich der Stichstraße eine Bebauung mit Hausgruppen oder Reihenhäusern auszuschließen sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt worden.

Die im östlichen u. südlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Baugebiete sind entsprechend der derzeitigen Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Bebauung in diesem Gebiet kann als abgeschlossen gelten - dementsprechend kann auf eine Gliederung verzichtet werden. Das Auftreten von Nutzungskonflikten wird auch unter Würdigung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (Landbauaußenstelle, Gewerbeaufsichtsamt u.a.) nicht gesehen.

Vom Besitzer des im MD-Gebiet liegenden Baustoffhandels wird nicht ausgeschlossen, daß zur Zeit genutzte Lagerflächen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr benötigt würden und als Bauflächen zur Verfügung gestellt werden könnten.

Dies trifft auch auf die z.Z. noch gärtnerisch genutzten Flächen eines sich dort befindenden auslaufenden landwirtschaftlichen Hofes ("Feldstraße 11") zu.

Auf dem Grundstück "Hauptstraße 72" ist ein Lebensmittel- und Gemischtwarenladen vorhanden. Auf dem Grundstück "Feldstraße 3" befindet sich ein Ladengeschäft. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der umgebenden Bebauung ist für das MD-Gebiet eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Um die unbeplante Lücke zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5 "Hinterm Berge", Nr. 18 "Sonnenbergsweg" und Nr. 6 "Im Dorfe" vollständig zu schließen wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Aus den Abgrenzungen der benachbarten Bebauungspläne ergibt sich im wesentlichen die Planbereichsabgrenzung.

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 nach dem Bebauungsplan ca. 8 neue Wohneinheiten - freistehende Gebäude - erstellt werden. Die Größe der geplanten Baugrundstücke liegt zwischen 670 und 1050 qm.

### 2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äussere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die "Hauptstraße" (L 158) und die "Feldstraße" (K 9). Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die "Breslauer Straße" und einen ca. 80 m langen Stichweg mit anschließendem Wendehammer (18 x 18). Dieser Stichweg wird als befahrbarer Wohnweg mit einer Straßenbedarfsfläche von 6,00 m Breite ausgewiesen. Alle Verkehrsflächen sind öffentlich.

Am Kopf des Wendehammers wird ein 4 m breiter Privatweg vorgesehen. Damit soll die Voraussetzung für die Erschließung der südlichen Grundstücke geschaffen werden.

Für den ruhenden Verkehr werden keine neuen öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da die Lage und Größe der wenigen Baugrundstücke dieses nicht erfordert.

### 2.2.3 Gemeinbedarfsflächen / Grünflächen

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ergibt sich für einen Kinderspielplatz folgende Bedarfsgröße:

$$0,4 \times 1,50 \times 2/100 = 0,01 \text{ ha}$$

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen sind ausreichend Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien zu schaffen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

In unmittelbarer Nähe westlich des Planbereichs befindet sich ein Kinderspielplatz am Danziger Weg und ein Spielplatz nordöstlich des Plangebietes am Köbens/Feldstraße. Diese Spielplätze sind im Übersichtsplan an der Planzeichnung dargestellt und umfassen zusammen eine Fläche von 0,37 ha.

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

## 3. Versorgung und Entsorgung

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über 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.

### Löschwasserversorgung

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

### 3.4 Fernsprechversorgung

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Bundespost ermöglicht. Das Plangebiet kann an das Breitbandverteilungsnetz (Kabelfernsehen) Langwedel angeschlossen werden.

### 3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.

### 3.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt unter Zugrundelegung des wasserwirtschaftlich genehmigten "Generalplanes für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel".

Das Oberflächenwasser, welches auf den Grundstücken niederfällt versickert auf denselben, da die Untergrundverhältnisse dieses zulassen und der natürliche Wasserhaushalt aus ökologischen Gründen nicht verändert werden soll.

### 3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Verden.

### 3.8 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Gasversorgung Langwedel GmbH.

## 4. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 158 und der Kreisstraße K 9, sowie durch Geräuschimmissionen einer im Plangebiet vorhandenen Baustoffhandlung belastet.

Für den Verkehrslärm auf der L 158 wurden auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung von 1985 (DTV 5835 Kfz/24 h + 15 % Prognose) nach DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982 ein Mittelungspegel von  $L_m(25) = 67 \text{ dB(A)}$  am Tage und von  $L_m(25) = 57 \text{ dB(A)}$  in der Nacht errechnet.

Für den Verkehrslärm auf der K 9 wurden auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung von 1985 (DTV 1114 Kfz/24 h + 15 % Prognose) nach DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982 ein Mittelungspegel) von  $L_m(25) = 60 \text{ dB(A)}$  am Tage und von  $L_m(25) = 49 \text{ dB(A)}$  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 1, Entwurf April 1982 unter Berücksichtigung der Schallminderung durch bereits vorhandene Bebauung.

Für eine Linie, die das Plangebiet in einem Abstand von 7 m (50 m) parallel zur Fahrbahnachse der L 158 durchschneidet, wurden Immissionspegel von 70,0 (57,5) dB(A) am Tage und von 59,0 (47,0) dB(A) in der Nacht ermittelt.

Für eine Linie, die das Plangebiet in einem Abstand von 7 m parallel zur Fahrbahnachse der K 9 durchschneidet, wurden Immissionspegel von 62,5 dB(A) am Tage und 51,5 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982, sind für

MD-Gebiete	tags 60, nachts 50 dB(A)
WA-Gebiete	tags 55, nachts 45 dB(A).

Die Überschreitung der Orientierungswerte, resultierend aus den Emissionen des Straßenverkehrs, beträgt somit im MD-Gebiet maximal 10 dB(A) und im WA-Gebiet maximal 5,0 dB(A).

Der TÜV Hannover e.V. wurde damit beauftragt, im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu ermitteln, welche Geräuschimmissionen von der im Plangebiet befindlichen Baustoffhandlung im vorgesehenen WA-Gebiet verursacht werden.

Die durchgeführten Berechnungen - sowohl unter Berücksichtigung der tatsächlich zu erwartenden Emissionen, als auch auf der Grundlage der planungsrechtlich möglichen Emissionen - haben gezeigt, daß der für ein WA-Gebiet tagsüber zugrundeliegende Immissionsschutzrichtwert von 55 dB(A) in Höhe der vorgesehenen hinteren östlichen Baugrenze im WA-Gebiet östlich der Planstraße eingehalten bzw. unterschritten werden wird.

Zur Verbesserung des Immissionsschutzkonfliktes bei Neubauten bzw. bei baulichen Änderungen von Büro-, Wohn- und Schlafräumen wird passiver Schallschutz durch textliche Festsetzungen vorgeschrieben.

Gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie Ziff. 20.28 Abs. 1 (4. Alternative) und Abs. 7 der VV-BauGB werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen für die Lärmpegelbereiche II + III getroffen.

Die unterschiedlichen textlichen Festsetzungen (A, B, C, E) erfolgen unter Zugrundelegung der einzelnen Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereiche: gem. "Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm"; in jeweils neuester Fassung, (z.Zt. DIN 4109 Entwurf Okt. 1984 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 - Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm).

Unter Berücksichtigung der, durch den Kraftfahrzeugverkehr der L 158 und K 9 und der im Gebiet befindlichen Baustoffhandlung verursachten Schallimmissionen, wird der bauliche Schallschutz, entsprechend den Festsetzungen im Lärmpegelbereich III, auf das gesamte MD-Gebiet ausgedehnt.

Aus den berechneten Mittelungspegeln des Straßenverkehrs und unter dem Ergebnis, daß in diesen Baugebieten die Schallmissionen gemäß qm Grundfläche im Mittel einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 57 dB(A)/qm entsprechen wurde der daraus resultierende Mittelungspegel ermittelt.

Unter Zugrundelegung dieser resultierenden Mittelungspegel wird für den 50 m tiefen, südlichen Teil des WA-Gebietes baulicher Schallschutz entsprechend den Festsetzungen im Lärmpegelbereich II festgelegt.

Für den Lärmpegelbereich I wurden keine zusätzlichen Festsetzungen für Außenbauteile aufgenommen, weil heutige Wohnräume diesen Anforderungen bereits genügen.

In Kenntnis der o.g. Sachlage vertritt der Rat der Gemeinde Langwedel die Auffassung, daß unter Abwägung der immisionsschutzrechtlichen Konflikte die Lärmimmissionen im zulässigen Rahmen für "gesundes Wohnen" liegen, wenn entsprechend passiver Schallschutz festgesetzt wird. Das geschieht durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung zum Schutz der künftigen Bewohner.

#### 5. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen erforderlich sind, müssen vom Flecken Langwedel erworben bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind, das gilt insbesondere für den Wohnweg südlich der Breslauer Straße.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) i.S.d. Baugesetzbuches (Teil IV) für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

#### 6. Erschließungskosten

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit sie noch nicht im Besitz des Fleckens Langwedel sind, von den jeweiligen Grundstückseigentümern dem Flecken Langwedel kostenlos übereignet. Hiervon ausgenommen ist die Fläche auf dem Grundstück "264/12" "Breslauer Straße 19".

Die Baukosten fuer die ca. 850 qm grosse Verkehrsflaeche des Stichweges betragen ca. 100 DM/qm. Daraus ergeben sich Gesamtkosten von ca. 85.000,- DM, die durch Erschliessungsbeitraege und Kanalbeitraege z.T. von den Anliegern mitfinanziert werden.

#### 7. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,50 ha
Dorfgebiet (MD)	ca.	3,26 ha
Straßenflächen	ca.	0,37 ha
		-----
Gesamtfläche	ca.	5,13 ha
		=====



### Soziale Maßnahmen

Bei der Aufstellung bzw. 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.

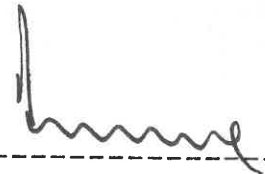
Ein Sozialplan erübrigt sich somit.

2815 Langwedel, den -1. NOV. 1988



Bürgermeister

Flecken Langwedel



Gemeindedirektor