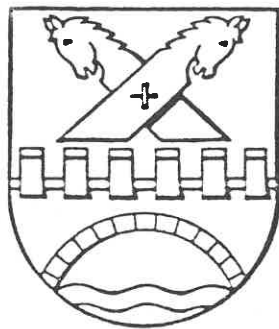


FLECKEN LANGWEDEL

LANDKREIS VERDEN



Langwedel, den 02.03.1987

ausgearbeitet durch:

Ing.-Büro Jürgen Stiehler

Etelser Straße 53

2815 Langwedel/Etelsen

BEGRÜNDUNG

=====

zum Bebauungsplan Nr. 44 "Eichenweg" des
Fleckens Langwedel, Landkreis Verden

BEGRUENDUNG

=====

zum Bebauungsplan Nr. 44 "Eichenweg" des Fleckens Langwedel,
Landkreis Verden.

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan Nr. 44 "Eichenweg" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des Par. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 06.07.1979 (BGBl. I.S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 aufgestellt.
- 1.2 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird zugleich die 31. Flaechnutzungsplanaenderung im Parallelverfahren durchgefuehrt, so dass dem Entwicklungsgebot des Par. 8 Abs. 2 BBauG entsprochen wird.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 wurde am 18.02.1985 durch den Rat des Fleckens Langwedel gefasst.

- 1.3 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein Teilgebiet des 1967 von der selbstaendigen Gemeinde Voelkersen vorgesehenen Bebauungsplanes "Muehlenreith". Wegen der mangelnden Kanalisation konnte der Bebauungsplan in diesem Teilbereich nicht aufgestellt werden.
- 1.4 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Gebiet westlich des "Eichenweg" in dem Bereich zwischen den Strassen "Im Neuen Felde" und "Laerchenweg" als Bauland ausgewiesen.
Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen fuer eine ordnungsgemaesse und wirtschaftliche Erschliessung des Baugebietes geschaffen.
- 1.5 Das ca. 3,7 ha grosse Plangebiet wird z.Z. landwirtschaftlich als Gruenlandflaeche genutzt. Es liegt in der Gemarkung Voelkersen, Flur 4 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine gedachte Linie, die suedlich in ca. 35 m Abstand parallel zur suedlichen Strassengrenze der Strasse "Im Neuen Felde" verlauft, durch die Ostgrenze des Flurstueckes 120/4, durch die Suedgrenze der Flurstuecke 120/5, 120/10 sowie deren Verlaengerung bis zur Westgrenze des Flurstueckes 120/6 und durch eine gedachte Linie, die von diesem Schnittpunkt ausgeht und rechtwinklig auf den "Eichenweg" stoesst.

Im Osten durch die westliche Strassengrenze des "Eichenweg".

Im Sueden durch die Suedgrenze des Flurstueckes 114/2.

Im Westen durch die Westgrenze der Flurstuecke 114/2, 114/3, 120/2 und 120/9.

- 1.6 Folgende Flurstuecke werden ganz oder teilweise vom Plan-
gebiet abgedeckt:
120/2, 120/4, 120/9, 120/6, 114/3, 120/8 und 114/2.

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 Festsetzung dieses Bebauungsplanes deckt sich mit den Darstellungen der 31. Flaechennutzungsplanaenderung.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Bauplaetze in Ortskernnaehe des Ortsteils Voelkersen zu schaffen. Damit wird dem Flecken Langwedel die Moeglichkeit eroeffnet, auch hier die ihm zuerkannte Entwicklungsaufgabe -Wohnen- durchzufuehren. Dies ist notwendig, um dem stetig steigenden Wohnbedarf der Ortschaft Voelkersen, aber auch des gesamten Fleckens zu decken.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird fuer eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflaeche, im Ortskern der Ortschaft Voelkersen, eine Erschliessung ermoeeglicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freiflaeche, die im Zentrum der Ortschaft Voelkersen liegt und von Wohnbebauung umgeben ist. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flaechen ist dadurch schon eingeschraenkt. Aus diesen Gruenden scheint hier eine staedtebauliche Umwandlung sinnvoll.

Nach den Plaenen des Fleckens Langwedel ist in diesem Bereich der zukuenftige Schwerpunkt der Wohnbebauung. Dadurch soll eine unregelmassige und ungewuenschte Wohnbebauung an anderer, nicht geeigneter Stelle vermieden werden. Diese Festlegung erfolgt bereits zu diesem Zeitpunkt, sozusagen in Wortgriff auf ein Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsprogramm.

2.2.1 Bauweise sowie Art und Mass der baulichen Nutzung
Das im nordoestlichen Teil des Geltungsbereiches liegende Dorfgebiet (MD) umfasst eine Flaechе von 40 m Tiefe parallel zur nordoestlichen Planbereichsgrenze. Aus immissionsschutzrechtlichen Gruenden ist hier ein gegliedertes "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Es dient als "Pufferzone" zwischen einem im Nordosten, ausserhalb des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und dem verbleibenden Teil des Geltungsbereiches, der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt ist. Die Gliederung des MD-Gebietes erfolgt gem. Par. 1 Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO. Zulaessig sind die Nutzungsarten gem. Par. 5 Abs. 2 Ziff. 3,5,6,7,8 und 9 BauNVO. Aus immissionsschutzrechtlichen Gruenden werden in dem MD-Gebiet die Nutzungsarten 1,2,4 und 10 gemaess Par. 5 Ziff. 2 BauNVO ausgeschlossen. Eine Tankstellenanlage wuerde den Gebietscharakter erheblich stoeren und ist deshalb nicht zugelassen. Durch diese Anordnung unterschiedlicher baulicher Nutzung sollen Nutzungskonflikte vermieden werden. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb steht unter Bestandsschutz. Gemaess Fachbeitragsgutachten der Landbauaussenstelle Osterholz ist davon auszugehen, dass es sich bei dem o.a. aufgefuehrten landwirtschaftlichen Betrieb um eine auslaufende landwirtschaftliche Hofstelle handelt an deren Erweiterung nicht gedacht ist und sich somit keine Vergrößerung des Einflussbereiches auf das angrenzende MD-Gebiet ergibt. Somit ist eine Uebereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Dorferneuerungsplan vorhanden.

Die in Anspruchnahme landwirtschaftlicher Flaechen fuer andere Nutzungsarten darf gem. Par. 1 Abs. 6 BBauG nur im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Dieser notwendige Umfang wird seitens des Fleckens Langwedel darin gesehen, dass es sich in diesem "Innenbereich" zwischen den Strassen "Im Neuen Felde", "Eichenweg" und "Laerchenweg" um eine Freiflaechе handelt, die von Wohnbebauung eingerahmt ist, und deren Umwandlung in ueberbaubare Flaechе keine Einschränkungen fuer die Landwirtschaft mit sich bringt. Zumal der Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Nutzung gem. Fachgutachten der Landbauaussenstelle Osterholz nicht in diesem Bereich liegt.

Unter Beruecksichtigung der umgebenden Bebauung und des laendlichen Charakters ist fuer das WA-Gebiet eine eingeschossige "Einzelhausbebauung" mit einer Grundflaechenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflaechenzahl (GFZ) von 0,4 und fuer das MD-Gebiet eine "Einzelhausbebauung" mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt.

Der Abstand zwischen Strassenbedarfsflaeche und vor-
derer Baugrenze ist mit 5 m, 9 m bzw. 10 m festgesetzt,
um die Suedseitenlage zu ermoeeglichen, aber auch um
ein aufgelockertes Strassenbild zu erreichen.

Eine Bautiefe von 17 m, die sowohl noerdlich der Plan-
strasse B als auch westlich der Planstrasse A vorgesehen
ist, wird fuer ausreichend gehalten. Fuer die Grund-
stuecke westlich der Planstrasse A soll hiermit erreicht
werden, dass die neue Bebauung nicht zu dicht an die
rueckwaertige, vorhandene Bebauung der Grundstuecke
oestlich des "Laerchenweges" heranrueckt. Entsprechen-
des gilt fuer die Bauzone noerdlich der Strasse "Im
Neuen Felde".

Im einzelnen sind Bauweise, Geschossigkeit sowie das Mass
der baulichen Nutzung aus der Planzeichnung zu ersehen.

Nach dem unverbindlichen staedtebaulichen Vorschlag koen-
nen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 34 neue
Wohneinheiten erstellt werden. Die Groesse der geplanten
Baugrundstuecke liegt zwischen 670 und 1450 qm.

3. Verkehrliche Erschliessung

Die aeussere verkehrliche Erschliessung des Plangebietes
erfolgt ueber die Strassen "Im Neuen Felde" und "Eichen-
weg".

Die innere verkehrliche Erschliessung erfolgt ueber die
"Planstrasse A", die im Norden an die Strasse "Im Neuen
Felde" und im Westen an den "Eichenweg" angeschlossen
ist.

Von der "Planstrasse A" zweigt die Stichstrasse "Plan-
strasse B" ab, an deren Ende sich ein symmetrischer
Wendehammer (Durchmesser: 18 m) befindet. Die Breite
des Verkehrsraumes der Planstrassen betraegt 10 m, so
dass sich vielfache Moeglichkeiten zur Strassenraum-
gestaltung (ggf. verkehrsberuhigter Ausbau) ergeben
(Fahrbahnaufweitungen, Fahrbahneinengungen, Fahrbahn-
schwenkungen, Auflockerung durch Verkehrsgruen etc.).
Von der "Planstrasse A" und der "Planstrasse B" zweigt
jeweils ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten be-
lasteter, 4-m breiter Privatweg ab. Dadurch werden die
abseits liegenden Grundstuecke an die oeffentliche
Strasse angebunden. Die Beguenstigten dieser belasteten
Flaechen sind die Anlieger sowie die Traeger der Ver-
und Entsorgung.

Bei eingeschossiger Wohnbaunutzung ist die Ausweisung
oeffentlicher Parkplaetze nicht zwingend notwendig.

Es besteht die Moeglichkeit innerhalb der festgesetzten Strassenbedarfsflaeche entsprechende Parkplaetze anzuordnen. Hier wird der Strassenbauplanung nicht durch detaillierte Festsetzungen vorgegriffen.

4. Gemeinbedarfsflaechen/Gruenflaechen

4.1 Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich fuer die Groesse des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

Baugebiete: WA, GFZ 0,4, 2,92 ha

zulaessige Geschossflaechenzahl: $2,92 \times 0,4 = 1,17$ ha

Kinderspielplatzbedarf: 2 % von 1,17 ha = 0,023 ha = 230 qm
geforderte Groesse = 300 qm

Den staedtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Moeglichkeiten fuer das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Spielplatzes von rund

410 qm Spielflaeche und
205 qm Gruenstreifen

615 qm

im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.
Der Spielplatz ist bewusst zentral im Wohngebiet vorgesehen.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird nicht durch Laermissionen belastet. Von dem, im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb gehen Geruchsmissionen aus. Eine Erhoehung der Geruchsmission ist nicht zu erwarten. (siehe Ziff. 2.2.1, Ausfuehrung die den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb betrifft)

6. Versorgung und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral ueber die vorhandenen oeffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Verden.

6.2 ELT-Versorgung

Im Plangebiet werden zur Sicherstellung der Stromversorgung durch die Ueberlandwerke Nord-Hannover AG zwei Transformatorenstationen in nicht ueberbaubaren Flaechen festgesetzt. Diese befinden sich im Einmuedungsbereich der Planstrasse A in den "Eichenweg" (suedlich Standort). Diese Standorte beeintraehtigen weder das Ortsbild noch die Bebauung. Die Transformatorenstationen sind u.a. notwendig, um die am Rand des Plangebietes vorhandene Freileitung zu demontieren.

6.3 Loeschwasserversorgung

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

6.4 Fernsprechversorgung

Der Anschluss an das oeffentliche Fernsprechnetzwie sowie an das Breitbandnetz zur Ton- und Fernsprehfunkversorgung (Kabelfernsehen) wird durch die Deutsche Bundespost ermoeeglicht.

6.5 Abwasserversorgung

Die Abwasserversorgung erfolgt zukuenftig mittels einer zentralen Abwasserleitung ueber das Pumpwerk Langwedel zur Klaeranlage Verden. Entsprechende Planungsauftraege sind bereits an das Ing.-Buerro Stiehler vergeben worden. Im Laufe des Jahres 1987 ist mit dem Baubeginn zu rechnen. Die zentrale Entsorgung wird zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Grundstuecke hergestellt sein. Ist dies nicht der Fall, so wird die Gemeinde bei einzelnen Bauantraegen die Zustimmung zum Einzelbauvorhaben wegen mangelnder Entsorgung versagen. Damit wird sichergestellt, dass zwischen der Gemeinde und der Bauaufsicht des Landkreises ein Einvernehmen ueber die Beseitigung der Abwasser besteht und der Bauherr mit der Bezugsfertigkeit so lange warten muss, bis sein Haus an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann.

6.6 Oberflaechenentwaesserung

- 1) Die Oberflaechenentwaesserung der Strassen des Plangebietes erfolgt unter Zugrundelegung des wasserbehoerdlich genehmigten vom Ing.-Buerro Duerkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten "Generalplan fuer die Oberflaechenentwaesserung des Fleckens Langwedel".
- 2) Das auf den Grundstuecken anfallende Oberflaechenwasser ist auf diesen zu beseitigen.

- 6.7 Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgefuehrt.
An den Enden der privaten Stichstrassen werden in entsprechender Groesse Sammelstandplaetze fuer Muellbehaelter vorgesehen.

7. Folgemassnahmen

Die Flaechen, die fuer die geplanten und vorhandenen Erschliessungsstrassen (Strassen u. Spielplaetze) erforderlich sind, muessen vom Flecken Langwedel erworben bzw. uebernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind. Die oeffentlichen Verkehrs- und Gruenflaechen (Planstrassen A + B, Spielplatz) werden von den Grundstueckeuemern dem Flecken Langwedel voraussichtlich kostenlos uebergeben.

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

Die voraussichtlichen Ausbaukosten fuer die verkehrliche Erschliessung und Ausbildung eines Wendehammers werden ca. 550.000,-- DM betragen. Hiervon traegt der Flecken Langwedel 10 % entsprechend der Erschliessungsbeitragssatzung. Die Kanalbaukosten belaufen sich auf ca. 200.000,-- DM. Hiervon traegt der Flecken Langwedel ca. 120.000,-- DM.

8. Flaechenuebersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,92 ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,29 ha
Strassenflaechen	ca. 0,49 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,06 ha

	ca. 3,76 ha

9. 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.

2815 Langwedel, den 02.03.1987

Flecken Langwedel

Stember

Buergermeister



[Handwritten signature]

Gemeindedirektor