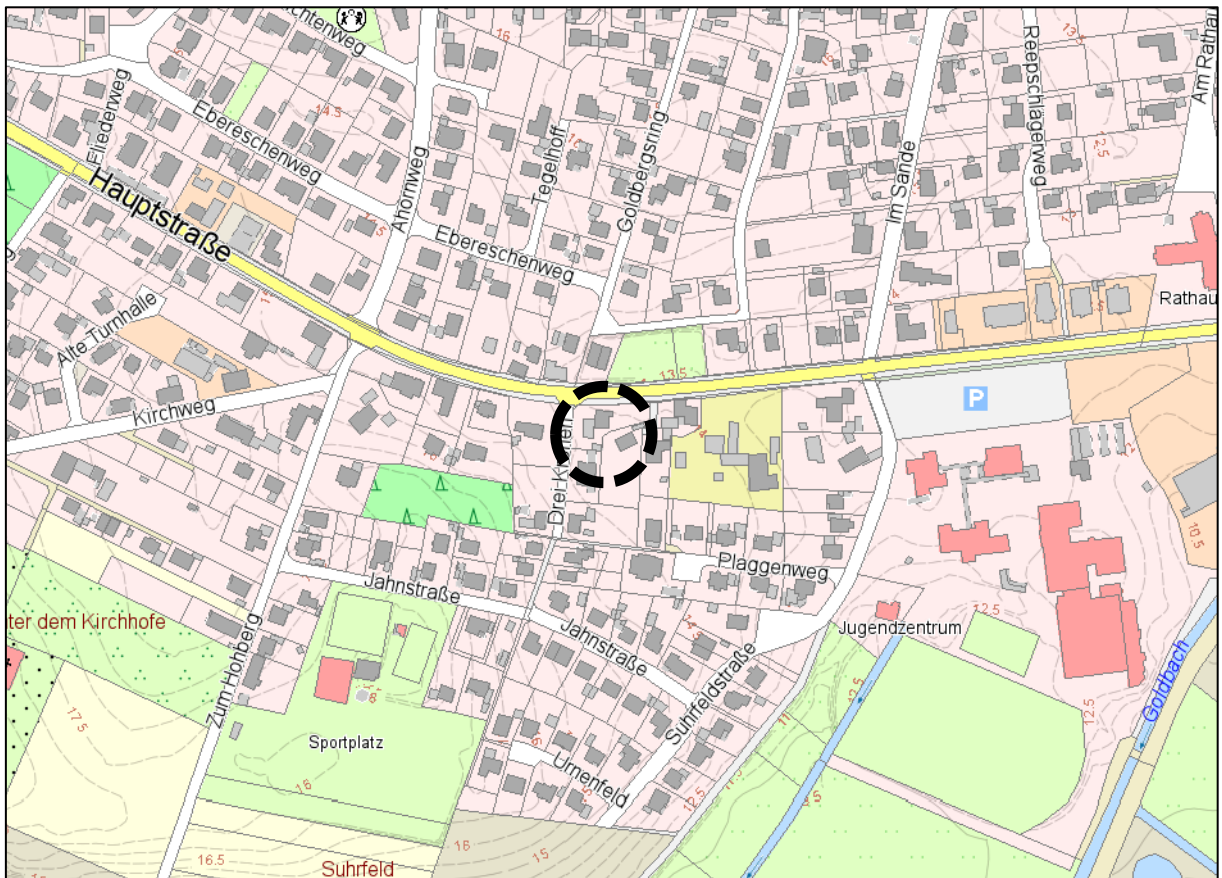


FLECKEN LANGWEDEL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Hauptstraße 33“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	3
	A.4.1 Flächennutzungsplan.....	3
	A.4.2 Bebauungsplan	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	B.1.3 Bauweise	7
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
	B.1.5 Flächen für Nebenanlagen	7
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
	B.3 Verkehr	8
	B.4 Immissionsschutz	8
	B.5 Natur und Landschaft	9
	B.6 Infrastruktur	10
C	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	11
D	DATEN	13
	D.1 Städtebauliche Werte	13
	D.2 Verfahrensvermerke	13

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Daverden befindet sich in der Mitte der Ortslage an der Hauptstraße ein Grundstück mit einem älteren Wohnhaus, für das nun eine Umnutzung angestrebt wird. Für das Vorhaben zur Nutzung durch eine Anwaltskanzlei eignet sich das Gebäude jedoch nicht und es wird daher ein Neubau geplant. Für den Geltungsbereich gilt allerdings der Bebauungsplan Nr. 66, nach dessen Festsetzungen die ausschließliche Nutzung eines Gebäudes nur durch eine Anwaltskanzlei in dem hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Der Flecken Langwedel unterstützt das Vorhaben des örtlichen Anwaltes als Vorhabenträger, da das geplante Vorhaben nicht wesentlich von den sonst an dieser Stelle zulässigen Nutzungen abweicht und die Hauptstraße sich insbesondere für eine vielfältige Nutzung in Bezug auf Dienstleistungen anbietet.

A.2 Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht die Maßnahme einer Innenentwicklung in Daverden in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Hauptstraße. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt VEP Nr. 5	Gesamter Geltungsbereich 1058 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt VEP Nr. 5	Es sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt VEP Nr. 5	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortschaft Daverden direkt an der Hauptstraße (L 158), im Einmündungsbereich der Straße „Drei Kronen“. Das Grundstück war mit einem älteren eingeschossigen Einfamilienhaus und verschiedenen Nebenanlagen bebaut, die seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wurden und zwischenzeitlich auch komplett beseitigt wurden. Die Gebäude waren von einem Hausgarten umgeben.

Auf der anderen Straßenseite der Hauptstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück, das sich als in der Ortslage isoliertes Grünland darstellt. Bei der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes handelt es sich um eingeschossige Einfamilienhäuser in Hausgärten.

Die Hauptstraße hat eine wichtige innerörtliche Erschließungsfunktion im Flecken Langwedel, an der sich viele zentrale Versorgungseinrichtungen (Rathaus, Schulzentrum, Handel und Dienstleistung) befinden. In dem Straßenabschnitt am Plangebiet ist die Nutzung jedoch überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Flecken Langwedel ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung setzt sich weiter südlich der Hauptstraße fort. Nördlich der Straße befinden sich Darstellungen von gemischten Bauflächen.

Durch die nun vorliegende Planung wird eine Nutzung für ein Gebäude für freie Berufe in einem relativ kleinen Plangebiet ermöglicht. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger waren im Plangebiet aufgrund des geltenden Bebauungsplanes Nr. 66 im Allgemeinen Wohngebiet bereits zulässig, aber auch z.B. Anlagen für Verwaltungen. Das nun geplante Vorhaben eines Bürogebäudes für eine Anwaltskanzlei unterscheidet sich nur unwesentlich von diesen Nutzungen. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden durch diese Planung daher nicht berührt.

Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Langwedel in seinen Darstellungen entwickelt werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)

A.4.2 Bebauungsplan

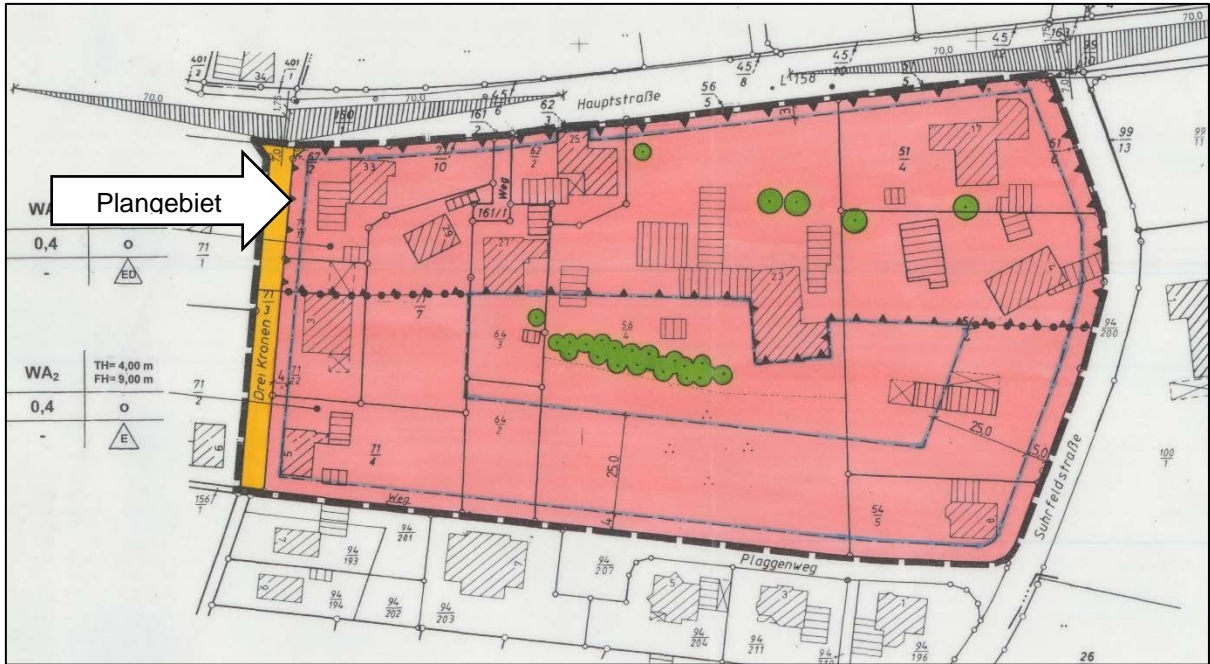
Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 66 seit dem 12.05.2000 rechtskräftig (BauNVO 1990). Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete sowie eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Folgende Festsetzungen für die bauliche Nutzung gelten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 bislang:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Traufhöhe max. 6,00 m
- Firsthöhe max. 10,00 m
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen)
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. zwei Wohnungen

Im nun vorliegenden Geltungsbereich waren die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur Grenze der Hauptstraße und 4 m zur Grenze der Straße „Drei Kronen“ festgesetzt.

Im Plangebiet sind außerdem Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier passiver Lärmschutz) durchzuführen.



Bebauungsplan Nr. 66 (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 ein Vorhaben als Bürogebäude zur Nutzung durch eine Anwaltskanzlei. Die Nutzung von Gebäuden und Räumen durch freiberuflich Tätige ist im § 13 BauNVO geregelt. In Kleinsiedlungsgebieten (WS), Reinen und Allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) ist deren Berufsausübung allerdings nur in Räumen zulässig, d.h. in Gebäuden, die auch anderen in diesen Gebietskategorien zulässigen Nutzungen dienen (in der „W-Kategorie“ also meistens Wohnen). Im Bebauungsplan Nr. 66, der bisher im Plangebiet gilt, ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist in einer textlichen Festsetzung weiter festgesetzt: „Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1/WA2) sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.“ Gem. § 13 BauNVO wären im Plangebiet also nur Räume für freie Berufe neben anderen Nutzungen zulässig.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers und wegen der beengten räumlichen Verhältnisse kommt eine solche Mehrfachnutzung eines Gebäudes hier allerdings nicht in Frage.

Gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsgeber im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden, um die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen. Der Flecken Langwedel nutzt diese Möglichkeit, in dem das zulässige Vorhaben über die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt wird und verzichtet auf die Zuordnung zu einer Nutzungskategorie der BauNVO. Die zulässige Art der Nutzung wird wie folgt bestimmt:

„Der Vorhaben- und Erschließungsplan begründet die folgenden Vorhaben:

- Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen“

Für diesen Teilbereich des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt damit quasi eine Aufweitung der Nutzungsmöglichkeit, wie sie in einem Mischgebiet regelmäßig gegeben wäre. Die Festsetzung eines Mischgebiets kommt an dieser Stelle allerdings nicht in Frage, da es an der erforderlichen Nutzungsmischung im Plangebiet und seiner Umgebung mangelt.

Durch die nun zulässige Nutzung eines Gebäudes mit einer Geschossfläche von ca. 275 qm durch eine Anwaltskanzlei ist nicht mit einem städtebaulichen Missstand im Plangebiet und seiner Umgebung zu rechnen. Gem. Bebauungsplan Nr. 66 wären sogar Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die von der Nutzungsintensität und den städtebaulichen Auswirkungen weitergehend sein könnten.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus der Nutzung, die Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden erforderlich macht.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bei der nun vorgenommenen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 66 unverändert. Bei der Planung des Bauvorhabens wurden die zulässigen Maße zur Traufhöhe (max. 6 m) und zur Firsthöhe (max. 10 m) bereits berücksichtigt; die geplante Traufhöhe beträgt 5,75 m und die Firsthöhe beträgt 8,57 m.

Das Gleiche gilt für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei einer Größe des Baugrundstückes von 1058 qm dürfen 423 qm überbaut werden, geplant ist eine Versiegelung von 417 qm. Die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen waren nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 hier nicht anzuwenden. Der Flecken lässt diese Festsetzungen unverändert, um wie bisher die Eingriffe in den Naturhaushalt (hier Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes) so gering wie möglich zu halten.

B.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden, da das Vorhaben über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungsvertrag abschließend als Einzelhaus beschrieben wird.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt entsprechend des geplanten Vorhabens für einen Baukörper im Eckbereich der Einmündung der Gemeindestraße „Drei Kronen“ in die Hauptstraße.

B.1.5 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen werden entsprechend des geplanten Vorhabens festgesetzt. Hier sind die für die Kanzlei nötigen Stellplätze, sowie Nebenanlagen, die z.T. weiter genutzt werden, zulässig.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 66 beinhaltet aus Gründen des Naturschutzes und zum Schutz des Ortsbildes verschiedene grünordnerische Festsetzungen. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass das Hauptaugenmerk der damaligen Planung der Neubebauung einer ehemaligen Hofstelle (Hauptstraße 23) im rückwärtigen Bereich am Plaggenweg diente.

Eine Aufwertung des Landschaftsbildes in der Ortslage sollte durch die Eingrünung der Baugrundstücke entlang der Straßen mit heimischen Arten erreicht werden. Diese Festsetzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beibehalten. Das Vorhaben sieht eine Bepflanzung entlang der Hauptstraße und der Straße „Drei Kronen“ in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Sträuchern vor (z.B. Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Hainbuche, Schlehe, Hundsrose, Kreuzdorn, Faulbaum, Weiden, Holunder, Schneeball).

Zur Durchgrünung des Gebietes wurde im Bebauungsplan Nr. 66 auch die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Mit dem Augenmerk auf die Beplanung einer bisher un bebauten Fläche am Plaggeweg wurde für „neu“ versiegelte Flächen, die Pflanzung von 1 Baum je 50 qm versiegelter Fläche vorgeschrieben. Das nun vorgesehene Vorhaben wird zu einer Versiegelung von ca. 412 qm führen. Angesichts des baulichen Bestandes handelt sich bei dieser Bebauung zwar nicht um „Neuversiegelung“, dennoch sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anpflanzung der rechnerisch erforderlichen 9 Laubbäume dafür vor, um so einen Beitrag zur Begrünung des Ortsbildes und Verbesserung kleinräumiger natürlicher Strukturen zu erreichen.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße (L 158) sowie an der Straße „Drei Kronen“. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgte bisher von der Nebenstraße zu einer Garage an der Südgrenze des Grundstückes. Zukünftig sollen die geplanten 6 offenen Stellplätze neben dem Neubau direkt von der Hauptstraße aus zu erreichen sein. Die L 158 verläuft hier innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD), so dass neue Zufahrten zur klassifizierten Straße hergestellt werden können. Die Anbindung der 3 geplanten Carports an der Südgrenze erfolgt über eine hier auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Zufahrt. Zur Herstellung und Nutzung der Carports wird auf dem Nachbarflurstück 71/12 eine Abstands- und Erschließungsbaulast eingetragen.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind nachteilige Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse nicht zu erwarten. So besteht kein Um- oder Ausbauerfordernis für vorhandene Verkehrsanlagen.

An die Buslinien im ÖPNV-Netz des VBN ist das Plangebiet über die in 200 m Entfernung gelegene Bushaltestelle „Daverden, Schule“ angebunden. Der Bahnhof Langwedel befindet sich in ca. 1,1 km Luftlinie zum Plangebiet.

B.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde festgestellt, dass das Plangebiet in der Nähe der Hauptstraße erheblich mit Verkehrslärm belastet ist und dass zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit vorsorgend Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen werden müssen. Dazu wurden in den Bereichen entlang der Hauptstraße, in dem auch der Geltungsbereich des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorgesehen. Danach müssen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorgesehen werden. Damals wurde eine Verkehrsbelastung von 8100 Kfz/24 h (DTV) der Planung zugrunde gelegt. Die Verkehrsmengenkarte für Niedersachsen von 2015 zeigt für die L 158 im Bereich Langwedel eine Belastung von 8600 Kfz/24h - also nur unwesentlich mehr, als das damals angenommene Verkehrsaufkommen. Insofern muss zur Beurteilung der Immissionssituation keine neue Beurteilung erfolgen und es können die alten Festsetzungen weiter gelten. Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit dem Verweis auf die DIN 4109 Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Dabei ist für

den Bauantrag und die Bauausführung zu bedenken, dass die DIN 4109 unterschiedliche Abschirmmaße für Wohn- und Büroräume vorsieht.

B.5 Natur und Landschaft

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 wird ein relativ kleines, bebautes innerörtliches Gebiet überplant, für das über den Bebauungsplan Nr. 66 bereits Baurechte bestehen.

Neben dem bisher vorhandenen alten Gebäude an der Hauptstraße und der Garage im südlichen Teil des Grundstückes liegen Gartenflächen, die seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wurden. Mit dem Gebäude wurde auch ein Teil des Grünbestandes entfernt, wobei am auffälligsten der vorhandene Nadelgehölzbestand war. Aufgrund des natürlichen Bestandes auf einem relativ kleinen, innerörtlichen Grundstück hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Bebauungsplan Nr. 66 wurde ein Kompensationskonzept vorgesehen, das aber nur die neue Bebauung am Plaggenweg, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht wurde, berücksichtigt hat, da für die übrigen Teile des Plangebietes bereits Baurechte vorlagen.

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden und andere erhebliche Eingriffe nicht vorbereitet werden.

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist außerdem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 66 vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes Natur und Landschaft werden in der vorliegenden Planung beibehalten. So wird die Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht gewährt.

Die im Plangebiet vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (siehe Kap. B.2) tragen außerdem zur Verringerung des Eingriffes bei, in dem das Plangebiet mit standortgerechten Gehölzen ein- und durchgrünt wird und so der Bewuchs aus dem standortfremden Nadelgehölz ersetzt wird.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass dieses mit einem Wohnhaus bebaut ist und der Garten mit Nadelgehölzen bestand ist.

Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, insbesondere alte Bäume oder Gebäude, die auf das Vorkommen von geschützten Arten hinweisen könnten und daher aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, sind nicht vorhanden.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird der folgende Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben von Mitte März bis Mitte Oktober Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz. oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

B.6 Infrastruktur

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die in den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Es ist im Plangebiet eine Rigolenversickerung unter der Stellplatzanlage vorgesehen, die für ein 5-jähriges Regenereignis dimensioniert wird. Mit einem Bodengutachten wurde nachgewiesen, dass der Boden zur Versickerung geeignet ist. Aufgrund der beengten innerörtlichen Verhältnisse ist eine flächenhafte Versickerung hier nicht möglich.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

C ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Es handelt sich im Folgenden um eine Zusammenfassung der wichtigsten im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und der dazu erfolgten Abwägung durch den Rat des Flecken Langwedel am 17.12.2018. Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu erfolgte Abwägung des Rates des Flecken Langwedel sind den entsprechenden Sitzungsprotokollen zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2018 bis zum 12.07.2018. Die Träger öffentlicher Belange sind davon mit Schreiben vom 23.05.2018 benachrichtigt worden.

Aus der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Landkreis Verden, 09.07.2018

Die Anregung, in der Begründung die Aussagen zum Thema Entwässerung zu ergänzen, wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde um grundsätzliche Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ergänzt.

Es ist im Plangebiet eine Rigolenversickerung unter der Stellplatzanlage vorgesehen, die für ein 5-jähriges Regenereignis dimensioniert wird. Mit einem Bodengutachten wurde nachgewiesen, dass der Boden zur Versickerung geeignet ist. Aufgrund der beengten innerörtlichen Verhältnisse ist eine flächenhafte Versickerung hier nicht möglich.

Der Anregung, entlang der Hauptstraße eine Schmitthecke mit einer maximalen Wuchshöhe von 1 m festzusetzen, wurde nicht gefolgt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Hauptstraße 33“ werden die konzeptionellen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Drei Kronen“ beibehalten. Hiernach ist entlang der Hauptstraße (L 158) in einer Breite von 3 m eine Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Arten vorgesehen (textliche Festsetzung Nr.4.1). Eine Wuchshöhe wurde nicht festgesetzt. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten hat der Vorhabenträger selbst für seine Verkehrssicherungspflicht, unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan, zu sorgen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 10.07.2018

Der Anregung, Sichtdreiecke für die Planung aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Verkehrsflächen sind nicht von der Planung betroffen. Das Sichtdreieck gem. RAS 06 im Bereich der Kreuzung Drei Kronen/ Hauptstraße berührt das Plangebiet nicht, daher sind keine Festsetzungen zur Freihaltung der Sicht erforderlich. Im Einmündungsbereich des Erschließungsweges zu den Grundstücken Hauptstraße 27 und 29 berührt das Sichtdreieck den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geringfügig (siehe Plan). Da in diesem Bereich keine Baulichkeiten geplant sind und hier lediglich die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 geregelte Bepflanzung vorgesehen ist, wurde von

einer Festsetzung des Sichtdreiecks im Bebauungsplan abgesehen. Die Freihaltung des Sichtdreiecks wurde mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 geregelt. In Bezug auf private Ein- und Ausfahrten hat der Vorhabenträger selbst für seine Verkehrssicherungspflicht, unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan, zu sorgen.



D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Geltungsbereich	1.058

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 5 öffentlich in der Zeit vom 12.06.2018 bis zum 12.07.2018 ausgelegen.

Langwedel, den 17.12.2018

gez. Brandt
.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat des Flecken Langwedel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 in der Sitzung am 17.12.2018 beschlossen.

Langwedel, den 17.12.2018

gez. Brandt
.....
Bürgermeister