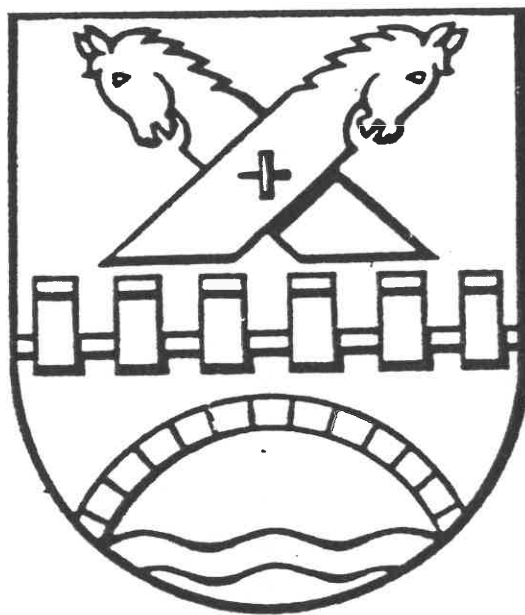


# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 57  
"SUHRFELD-ERWEITERUNG"  
ORTSCHAFT DAVERDEN



URSCHRIFT

FLECKEN LANGWEDEL

Landkreis Verden

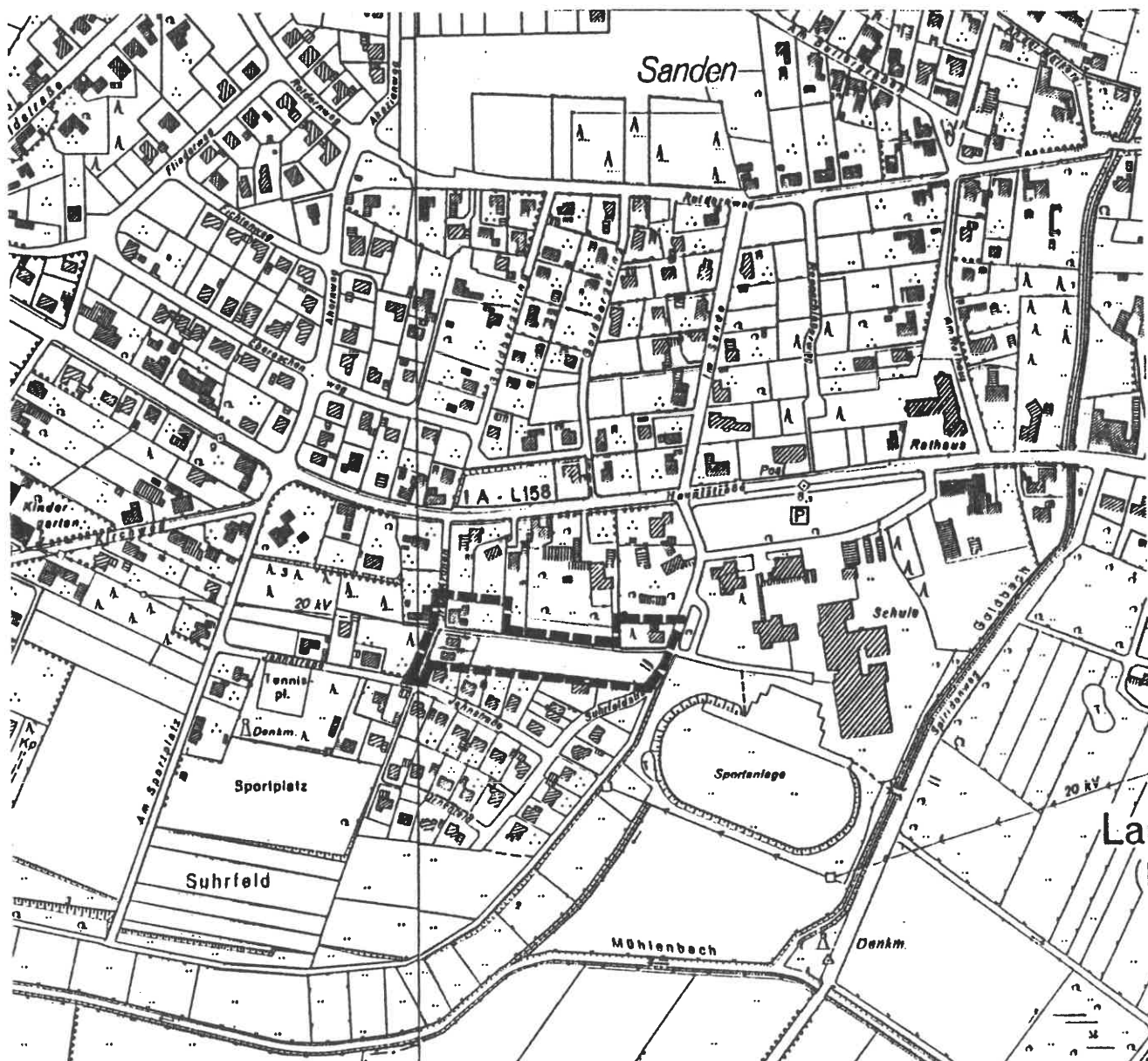
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 "Suhrfeld-Erweiterung"  
des Fleckens Langwedel

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeine Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Daverden des Fleckens Langwedel, südlich der Landesstraße L 158 zwischen den Gemeindestraßen "Suhrfeldstraße" und "Drei Kronen".

Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



## **1.2 Grenzen des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Flur 6 der Gemarkung Daverden und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Drei Kronen" (71/3) und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 71/4, 156 und 54/5
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 94/137 (Suhrfeldstraße) und die westliche Grenze des Flurstückes 94/145 sowie die östliche Grenze des Flurstückes 71/4
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 94/188, 94/194 und 94/163 (Verbindungsweg)
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 94/163 (Verbindungsweg) von der Einmündung der Jahnstraße durch den Weg (Flurstück 156) verlaufend und durch die westliche Grenze der Flurstücke 71/3 (Straße Drei Kronen) und 54/5.

## **1.3 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 0,82 ha groß. Davon entfallen ca. 0,7 ha auf das allgemeine Wohngebiet (WA) und ca. 0,12 ha auf die öffentliche Verkehrsfläche.

## **1.4 Nutzung des Plangebietes**

Im westlichen Teil des Plangebietes an der Straße Drei Kronen befindet sich eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung mit Nebenanlagen und als Gartenland genutzte Freiflächen.

Die sonstigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Des Weiteren befindet sich an der Nordseite ein fußläufiger Verbindungsweg (alter Kirchweg).

Im Nordosten an der Suhrfeldstraße befindet sich ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus.

Südlich grenzt eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung an, östlich befindet sich ein Schulzentrum mit Schulsportplatz und Turnhalle. Nördlich des Plangebietes an der Hauptstraße befindet sich ein auslaufender noch im Vollerwerb geführter landwirtschaftlicher Betrieb.

## **2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan II, Ausschnitt 4) des Fleckens Langwedel stellt für das Plangebiet südlich des früheren Kirchenweges (Flurstück 156) ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 und nördlich ein Dorfgebiet (MD) mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 dar.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf die Darstellungen der Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung zu beschränken. Er soll daher der Bebauungsplanung möglichst wenig vorgehen. Der Bebauungsplanung ist im Rahmen des "Entwickeln" nach § 8 Abs. 2 BauGB ein möglichst großer Spielraum zu belassen.

Bei der jetzt durchgeführten Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan stellte sich heraus, daß sich auf Grund der vorhandenen Wohnhäuser und auch der angrenzenden Nutzung das Plangebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt hat.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Entwicklung. Eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da ein allgemeines Wohngebiet in einem kleinen Bereich aus dem Flächennutzungsplan als MD dargestellte Fläche als entwickelt gilt.

## **2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung**

Fragen überörtlicher Planung und der Raumordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

### **2.3 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 57 "Suhrfeld-Erweiterung" werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Suhrfeld", soweit sie vom Plangebiet dieses Bebauungsplanes umfaßt werden, in vollem Umfang aufgehoben.

### **3.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 in südlicher Zentrumslage von Daverden soll einerseits die vorbereitende Bauleitplanung konkretisiert und andererseits die planungsrechtliche Voraussetzung gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden, um den bestehenden Bedarf an Wohnbauland im Flecken Langwedel zu decken.

Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung anzustreben und vor allem Flächen innerhalb der Ortslage für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen, um innerörtliche "Lücken" zu schließen und nach § 1 Abs. 5 BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich weiter zu fördern, da dieser Bereich von einer vorhandenen Wohnbebauung umschlossen ist und es sich hier um eine relativ kleine Fläche handelt, die weiterhin landwirtschaftlich nur unter Schwierigkeiten zu nutzen ist.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll eine Nutzung gefördert werden, die sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur und der zukünftigen Entwicklung des Fleckens Langwedel orientiert.

Um dieses zu erreichen und hier, wie auch schon in dem südlich angrenzenden Baugebiet vorhanden, den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen, ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß als Höchstgrenze und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Um in diesem Bereich eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, ist hier eine offene Bauweise vorgesehen und nur Einzelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, daß den Eigentümern im Rahmen der Festsetzung genügend Spielraum zur Verwirklichung oder Erweiterung ihrer baulichen Anlagen bleibt.

### 3.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden noch landwirtschaftlich (Ackerland) und im Bereich der vorhandenen Bebauung als Gartenland genutzt. Ebenso ist in der Kartierung aus der CIR-Luftbilddauswertung des Landkreises Verden diese Freifläche als Ackerland dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes tritt eine typische, aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege als wertvoll anzusehende, Vegetation nicht auf. Ebenso ist kein ortsbildprägender Baumbestand hier vorhanden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Wohnbebauung ist hier besonders sinnvoll, da einerseits eine Wohnbebauung angrenzend schon vorhanden ist und andererseits der Eigentümer diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt (auslaufender Betrieb) bzw. diese auf Grund der geringen Größe und der Lage auch nicht wirtschaftlich bearbeiten kann.

Im mittleren Abschnitt der zukünftigen Baufläche befindet sich ein nicht sichtbares Bodendenkmal. Zwischenzeitlich ist eine Ausgrabung durchgeführt worden. Somit bestehen seitens der Kreisarchäologin keine Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebietes.



Sollten bei Realisierung der einzelnen Bauvorhaben jedoch weitere archäologische Funde zutage gefördert werden, ist die Kreisarchäologin umgehend zu benachrichtigen.

#### **4.0 Kinderspielplatz**

Im Plangebiet ist kein Kinderspielplatz gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze festgesetzt, da Spielmöglichkeiten auf der angrenzenden Schulsportanlage mitgenutzt werden können.

Des weiteren ist im Bebauungsplan Nr. 4 "Suhrfeld" ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 327 m<sup>2</sup> vorhanden. Somit wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in ausreichendem Maße entsprochen. Ein Ausnahmeantrag wird von dem Flecken Langwedel rechtzeitig beim Landkreis Verden gestellt.

#### **5.0 Immissionsschutz**

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein wichtiger, zu berücksichtigender, Belang bei der Bauleitplanung.

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 158. Von diesem Verkehrsweg werden, durch Immissionen des Straßenverkehrs auf der L 158, Verkehrslärmimmissionen hervorgerufen.

Nach dem Generalverkehrsplan des Landkreises Verden (1982) ist für diesen Streckenabschnitt der L 158 mit einer Verkehrsbelastung von DTV = 6656 KfZ/24 h zu rechnen. Nach DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau", ergeben sich für diese Verkehrsbelastung Mittelungspegel von  $L_m(25) = 67$  dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht. Auf der Grundlage dieser Mittelungspegel wurde die Lärmimmissionsbelastung für das Plangebiet errechnet.

Nach den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005, Teil 1, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Orientierungswerte für:

- WA-Gebiete 55 dB(A) tags; 45 dB(A) nachts

überschritten werden.

Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zur L 158, der vorhandenen Bebauung, des Verkehrsflusses und der Geschwindigkeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, eingehalten.

Daher ist im Bebauungsplan auf textliche Festsetzungen zur Anordnung und Gestaltung von Gebäuden und Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen verzichtet worden.

Schallimmissionen durch Schulsportbetrieb auf dem südöstlich angrenzenden Sportplatz, der zur dort befindlichen Schule gehört, treten nur zeitweilig während der Unterrichtsstunden (vormittags) und in den Sommermonaten auf. Die Schule nutzt ebenfalls eine vorhandene Sporthalle. Die geringfügige Unterschreitung des empfohlenen Abstandes von 60 m zwischen einer Sportanlage mit einem Spielfeld und einem allgemeinen Wohngebiet (WA), (TÜV-Broschüre zur Ermittlung von Schallemissionen von Sport- und Freizeitanlagen, Herausgegeben vom Niedersächsischen Umweltministerium 1987), kann aus den vorgenannten Gründen hingenommen werden, da diese Anlage ausschließlich für den Schulsport genutzt wird und Sportveranstaltungen auch nicht in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Der nördlich des Plangebietes befindliche landwirtschaftliche Betrieb läuft aus und wird demnächst nicht mehr weitergeführt. Daher ist nicht zu befürchten, daß etwaige Geruchsemissionen die geplante Wohnbebauung beeinträchtigen werden, da nur noch ein geringer Umfang Viehbestand vorhanden ist.

#### **6.0 Verkehrliche Erschließung**

Die äußerliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße "Suhrfeldstraße".

Die innere Erschließung wird durch die neu zu erstellende Planstraße, die an die Straße "Suhrfeldstraße" angebunden wird und in einem Wendehammer endet, ermöglicht, von der alle im Plangebiet liegenden Grundstücke erschlossen werden können. Die im Plangebiet liegenden und bereits bebauten Grundstücke sind über die Straße "Drei Kronen" und die "Suhrfeldstraße" zu erreichen.

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat der Rat des Fleckens Langwedel beschlossen, den verkehrlichen Belangen den Vorrang einzuräumen und von einer im Vorentwurf geplanten Anbindung der Planstraße an die Gemeindestraße "Drei Kronen" Abstand zu nehmen.

Zwischen der Straße "Drei Kronen" und der Planstraße wird ein Verbindungsweg zur fußläufigen Anbindung festgesetzt.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gemeindestraße "Suhrfeldstraße" nicht zu beeinträchtigen, sind in dem Einmündungsbereich der neu zu erstellenden Planstraße Sichtfelder festgesetzt. Diese Flächen müssen oberhalb von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig von jeglicher sichtbehindernder Nutzung freigehalten werden.

Im Erörterungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange ist angeregt worden, Aussagen zur Straßenraumgestaltung zu treffen. Nach § 9 (1) Ziffer 11 BauGB können im Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Ausführung des Straßenbaus bleibt der Detailplanung vorbehalten, die dann im Rahmen von Bürgerbeteiligungen mit den Anwohnern abgestimmt wird.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes für den Landkreis Verden angeschlossen.

### **7.2 Elt.-Versorgung**

Die Elt.-Versorgung wird vom Überlandwerk Nord Hannover AG geleistet. Die Versorgungsträger haben die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen.

### **7.3 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

#### 7.4 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Daverden ist an die Kläranlage der Stadt Verden angeschlossen. Durch entsprechende Erweiterung des Kanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt durch Versickerung bzw. Verrieselung. Dieses ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der Grundstücksgrößen möglich. Im Erörterungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange ist angeregt worden, textlich festzusetzen, daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Im Rahmen der Abwägung ist der Flecken Langwedel zu dem Ergebnis gekommen, daß eine derartige Festsetzung aus städtebaulichen Gründen entbehrlich ist. Ebenso ist der Flecken Langwedel aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, in der Begründung keine Aussagen zu den Nutzungsmöglichkeiten des anfallenden Wassers (Zisternenbau, Gartenbewässerung etc.) zu treffen. Den Bauherren sollte überlassen bleiben, wie sie das Oberflächenwasser behandeln.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Wohnhäuser werden entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung getroffen.

### 7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird seitens der Gemeinde zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Trinkwasserverband für den Landkreis Verden abzustimmen sind, sichergestellt.

### 7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

## 8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 8.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Langwedel, den *5.01.1999* .....

.....  
 Bürgermeister

.....  
 Gemeindedirektor

