

B E G R Ü N D U N G  
=====

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Maiberg" des Fleckens Langwedel/Etelsen-Cluvenhagen, Landkreis Verden.

1. Allgemeines

Der Rat des Fleckens Langwedel hat am 10.12.79 u.23.06.80 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Maiberg" unter Beachtung der Bestimmungen der §§ 2 (1) und 10 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 06.07.1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949) zu ändern.

Die Änderung - es handelt sich hier um zwei Teilbereiche - beinhaltet im wesentlichen die Verringerung bzw. Verschiebung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbreiten und Parkflächen).

Da eine Änderung der baulichen Nutzung nicht vorgenommen wurde, sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung weiterhin gegeben.

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

Der Geltungsbereich der beiden zusammen ca. 4,0 ha großen Teilbereiche liegt in der Gemarkung Cluvenhagen Flur 5 mitten im bebauten Ortsteil. Der westliche, größere Teilbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 23/8 und 22/7 und deren gradlinige Verlängerung um ca. 18 m in das Flurstück 36/3 hinein,
- im Osten durch die Straße "Am Maiberg",
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 78/1 und 87/2,
- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 81/4,113/8 (Marschstraße) und durch die Begrenzung des Wendehammers auf dem Flurstück 36/3.

Der östliche kleinere Teilbereich beinhaltet ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

- 88/11, 88/12, 89/5, 89/6, 115/2 und 115/3.

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum größten Teil bebaut, zum Teil werden sie aber auch als Gartenland bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich der beiden Teilstücke, die die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes bilden, sind in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

2. Städtebauliche Festsetzungen

2.1 Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und die der 1. Änderung sind Grundlage für die 2. Änderung.

So werden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA), des reinen Wohngebietes (WR) und des Dorfgebietes (MD) die Geschossigkeit sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Fläche im wesentlichen übernommen.

Lediglich die überbaubaren Flächen der Flurstücke 88/11 und 89/6 werden parallel zur "Ackerstraße" miteinander verbunden, um so eine bessere bauliche Ausnutzung dieser beiden Baugrundstücke zu ermöglichen.

Nördlich des "Wiesenweges" wird die überbaubare Fläche um das Maß vergrößert wie sich die Breite des "Wiesenweges" verringert.

Auf den Flurstücken 29/19 und 29/20 wird die überbaubare Fläche durch die Verlegung des Wendehammers am Ende der "Marschstraße" geringfügig geändert.

Durch die Verlegung des Wendehammers auf dem Flurstück 36/3 tritt eine Änderung - Erweiterung - der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein.

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

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die vorgesehene Breite des "Wiesenweges" wird von 8,5 m auf 5,5 m reduziert, die des Wendehammers von 18 x 12 m auf 12 x 12 m.

Ebenso wird die "Marschstraße" von 8,50 m im westlichen Bereich auf die Breite des Gemeindeflurstückes 113/1 reduziert - hier gibt es nur eine einzeilige Bebauung - und die vorgesehene Trassenführung im Bereich der Ecke "Marschstraße"/"Auf der Wurth" in südlicher Richtung auf die alte Trasse verschwenkt.

Diese Veränderung der inneren Erschließung des vorgenannten Bebauungsplanes wird aus Gründen der Verkehrsberuhigung - es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen - aber auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit durchgeführt.

Um das Baugrundstück 29/19 baulich besser nutzen zu können, wird der Wendehammer am Ende der "Marschstraße" auf die westliche Straßenseite verlegt. Auch aus straßenbautechnischen Gründen ist dieses erforderlich, da der Wendehammer bei der geplanten östlichen Situation nur als Einschnitt in den Hang möglich wäre.

Die vorgesehenen Parkbuchten in der "Marschstraße", die im "Wiesenweg" und im "Schlehdornweg" sowie in der "Ackerstraße" vor dem Flurstück 88/11 entfallen, da die Bebauung in diesen Bereichen als recht weitläufig angesehen werden kann.

Der "Wiesenweg" wird - trotz seiner geringen Breite - als öffentlicher Weg festgesetzt, da insbesondere die rechtlichen Vorteile eines öffentlichen Weges denen eines privaten Weges überwiegen.

Die Reduzierung der Breite des "Wiesenweges" und die Verringerung des Wendehammers ist auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich, um den vorhandenen alten Baum- und Strauchbestand zu erhalten und zu schützen. Bei Vollausbau des "Wiesenweges" müßten die Bäume und Sträucher gerodet werden. Diesen naturschützerischen Belangen wird der Vorrang vor den verkehrlichen Gesichtspunkten gegeben. Insofern ist der "Wiesenweg" mit den anderen Stichstraßen nicht vergleichbar.

Der Wendehammer am Ende der "Marschstraße" liegt im Bereich des Flurstückes 36/3 im Überschwemmungsgebiet. Ein gelegentliches Überschwemmen dieses Wendehammers, der entsprechend straßenbautechnisch ausgebildet wird, wird hingenommen.

Bei der Änderung bzw. Reduzierung der Straßenführung kann das geringe Verkehrsaufkommen als Maßstab gelten, wobei dem Wunsch nach möglichst ungestörtem Wohnen der Vorrang vor ungestörtem Verkehrsfluß gegeben wird.

Alle Verkehrsflächen müssen öffentlich, d.h. im Besitz der Gemeinde sein. - 3 -

### 2.3 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen sind ausreichend Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien zu treffen.

Bedingt durch die Größe der Baugrundstücke und die doch recht weitläufige Bebauung sowie durch die Lage des Baugebietes am Rande der örtlichen Bebauung wird von der Ausweisung eines Kinderspielplatzes Abstand genommen, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder in ausreichendem Maß entsprochen wird.

Aufgrund des oben genannten Sachverhalts beabsichtigt der Flecken Langwedel, gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes zu stellen.

Im Bereich des "Wiesenweges" werden mehrere alte Birken, im Bereich der Straße "Wurthdamm" eine Eiche als zu schützen und zu erhalten festgesetzt, um so die Lebensqualität noch zu erhöhen.

### 3. Versorgung und Entsorgung

Zur Sicherung der bereits verlegten Versorgungsleitungen, die durch die Änderung der Straßenführung (Reduzierung der Straßenbreite) nunmehr auf Privatgrund liegen, werden diese Flächen mit Leitungsrechten versehen. Um Arbeiten an diesen Leitungen durchführen zu können, dürfen diese nicht überbaut werden, auch nicht mit Einfriedigungen oder ähnlichem.

#### 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.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebietes wird eine Kabeltransformatorstation an der Ortsstraße "Am Maiberg" festgesetzt.

#### 3.3 Fernsprechversorgung

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzt wird durch die Deutsche Bundespost ermöglicht.

#### 3.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird in geeigneter Weise sichergestellt.

Vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind für den Feuerschutz zu erhalten.

#### 3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.

#### 3.6 Oberflächenentwässerung

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers mit Einleitung in die "Alte Aller" hat nach den am 05.10.1970 vom Landkreis Verden geprüften Planunterlagen mit Einleitungserlaubnis vom 12.10.1970 - Az. 657-20/4/146 - zu erfolgen.

#### 3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgeführt.

### 4. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die geplante Trassenverlegung der Ecke "Marschstraße"/ "Auf der Wurth", den Wendehammer am Ende der "Marschstraße" erforderlich

sind, und der "Wiesenweg" müssen vom Flecken Langwedel erworben bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

5. Flächenübersicht

Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) .	ca. 2,76 ha
Dorfgebiet (MD) .....	ca. 0,54 ha
öffentliche Verkehrsfläche .....	ca. 0,70 ha
	<hr/>
Gesamtfläche .....	ca. 4,00 ha.
	<hr/> <hr/>

6. Erschließungskosten

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung - gegenüber denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und denen der 1. Änderung - ergeben sich keine Mehrkosten.

7. Frühere Festsetzungen

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Maiberg" treten mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

8. Soziales Wohnen

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieser 2. Änderung des 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.

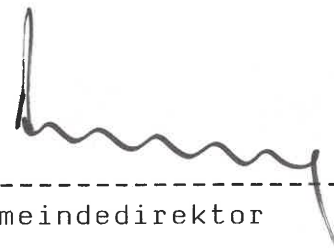
Aufgestellt: Ing.-Büro Jürgen Stiehler  
Etelser Straße 53  
2815 Langwedel/Etelzen

Etelsen, den 14. Oktober 1981

Langwedel, den 24.05.1982

  
-----  
Bürgermeister



  
-----  
Gemeindedirektor