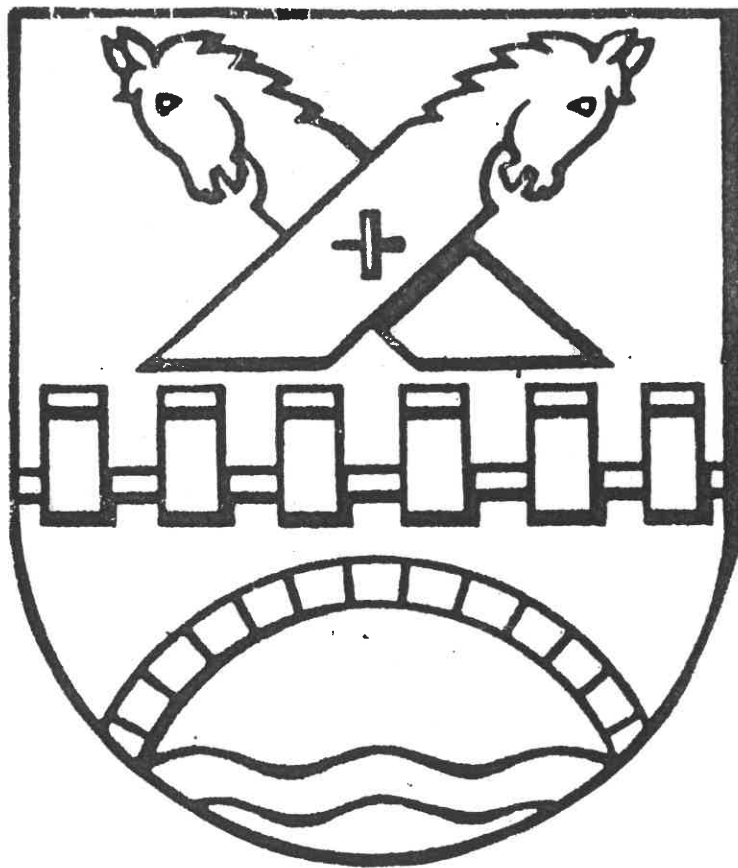


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„ KIEFERNWEG „



URSCHRIFT

FLECKEN LANGWEDEL

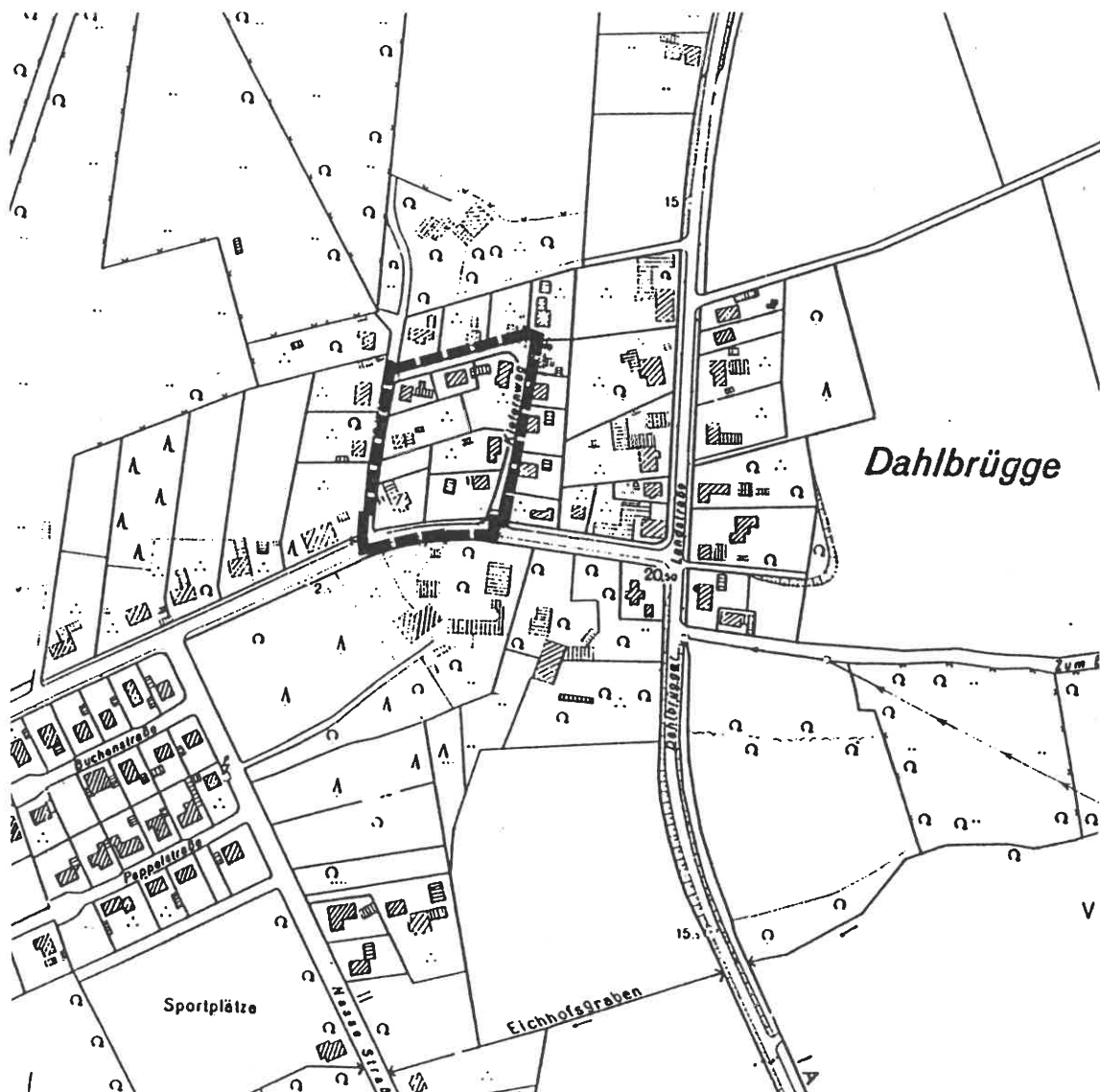
LANDKREIS VERDEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 "Kiefernweg" des Fleckens Langwedel

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeine Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Dahlbrügge des Fleckens Langwedel, nördlich der Kreisstraße K 10. Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



1.2 Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Holtebüttel und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Kiefernweg (Flurstück 1/40);
- im Osten durch den Kiefernweg (Flurstücke 1/40 und 1/56) und die östliche Begrenzung des Sichtfeldes im Flurstück 16/10 (Hollenstraße);
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Sichtfelder im Flurstück 16/10;
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 1/27, 1/26, 1/33, 1/25 und 1/40 (Kiefernweg) und die westliche Begrenzung des Sichtfeldes in den Flurstücken 16/10 und 50/1.

1.3 Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,95 ha groß. Davon entfallen ca. 0,84 ha auf das Allgemeine Wohngebiet (WA) und ca. 0,11 ha auf die öffentliche Verkehrsfläche. Im Plangebiet befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit Nebenanlagen. Die Freiflächen und die unbebauten Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend als Gartenland genutzt. Ortsprägender Baum- und Heckenbestand ist nicht vorhanden, auf dem Grundstück "Hollenstraße 123" befindet sich eine Eiche.

1.4 Umliegende Nutzung

Im Norden, Westen und Osten des Plangebietes grenzt eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise an. Im Süden befindet sich die Kreisstraße K 10 bzw. auf deren südlicher Straßenseite eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel stellt für das Plangebiet Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,3 dar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bebauungsplan Nr. 62 steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, so daß das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt worden ist.

2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung

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

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Dem Flecken Langwedel liegen Anfragen zur Bebauung von rückwärtigen Grundstücksteilen im Ortsteil Dahlbrügge zwischen Birkenstraße und Kiefernweg vor. Zur Zeit ist der gesamte Bereich planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Somit ist eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme, der baulichen Ausnutzung nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Um den benötigten Wohnraum für die Eigenentwicklung in Dahlbrügge zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung anzustreben, stellt der Flecken Langwedel für den begrenzten Bereich zwischen Kiefernweg und Birkenstraße diesen Bebauungsplan Nr. 62 auf. Im Rahmen der Bürgeranhörung ist angeregt worden, das Plangebiet in westlicher Richtung zu erweitern, um ebenfalls eine rückwärtige Bebauung zuzulassen.

Letztendlich ist der Rat des Fleckens Langwedel in der Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, lediglich den Innenbereich planungsrechtlich zu sichern.

So soll einerseits die vorhandene Bebauung, die in überwiegenderem Maße nicht mehr der eines Kleinsiedlungsgebietes entspricht, überplant und eine Wohnbauentwicklung für den örtlichen Eigenbedarf gefördert werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der Zielsetzung des Fleckens Langwedel ist im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Um eine aufgelockerte Bebauung in einem wenig verdichteten Bereich in Dahlbrügge zu erhalten, ist weiterhin im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, daß die vorhandene Bebauung berücksichtigt wird und den Grundstückseigentümern im Rahmen der Festsetzungen genügend "Spielraum" zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt.

Der Darstellung des Landkreises Verden, daß durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 annähernd eine Verdoppelung des Bestandes an überbauten Flächen erfolgt, kann jedoch seitens des Fleckens Langwedel nicht gefolgt werden. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände bestehen lediglich für die Grundstücke "Birkenstraße 6" sowie "Kiefernweg 3, 7 und 13" zusätzliche Möglichkeiten für den Neubau eines alleinstehenden Einfamilienhauses. Erweiterungsmöglichkeiten an den vorhandenen Wohngebäuden bestehen auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zum jetzigen Zeitpunkt.

Auf dem Grundstück "Birkenstraße 4" ist gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) ebenfalls schon zum jetzigen Zeitpunkt der Neubau eines alleinstehenden Einfamilienhauses zulässig. Im übrigen ist kaum zu erwarten, daß die geplante Grundflächenzahl von 0,3 tatsächlich auf jedem Baugrundstück ausgenutzt wird und dadurch eine verdichtete Bebauung entsteht, zumal konkrete Bauwünsche lediglich von 3 Grundstückseigentümern vorliegen, welche lediglich den Bau von Einfamilienhäusern in offener Bauweise anstreben.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist festgestellt worden, daß Lebensräume von Tieren und Pflanzen der besonders geschützten oder in ihrem Bestand bedrohten Arten nicht betroffen sind. Auch sind natürlich erhaltene Böden, seltene Bodentypen und Gewässer nicht vorhanden. Hinzu kommt, daß das Plangebiet größtenteils bereits bebaut ist und ortsprägende Landschaftsstrukturen nicht vorhanden sind. Auch verändert sich das Landschaftsbild durch die im Bebauungsplan zulässige zusätzliche Bebauung nur unwesentlich.

Bei der Abwägung zwischen künftiger Bebauung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt worden, zumal bei der Grundflächenzahl von 0,3 und der überwiegend vorhandenen Bebauung der Naturhaushalt in unerheblichem Maße beeinträchtigt wird, im Bebauungsplan die Zielsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, berücksichtigt worden ist und eine Verrieselung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt.

Somit entsteht eine mit der Versiegelung des Bodens verbundene erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Diese ist von geringem Umfang, da aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung nur einige neue Baugrundstücke

entstehen können. Als Kompensation für die Versiegelung des Bodens auf den neu entstehenden Baugrundstücken wird festgesetzt, je neu geschaffenem Wohnhaus 3 Stück Stieleichen (*Quercus robur*), Heister, 2mal verpflanzt, 200 - 250 cm hoch, auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode fachgerecht durchzuführen.

Damit sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen.

Die im südwestlichen Teil des Plangebietes, auf dem Flurstück 1/27 befindliche Eiche wird als Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB festgesetzt. Im Falle eines Abganges sind dafür 3 Stieleichen (*Quercus robur*), Heister, 2mal verpflanzt, 200 - 250 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.0 Immissionsschutz

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

Das Plangebiet wird entlang der Kreisstraße K 10 (Hollenstraße) durch Verkehrslärmemissionen, die durch Emissionen des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße K 10 hervorgerufen werden, belastet. Nach dem Generalverkehrsplan des Landkreises Verden (Stand 1982) ist für diesen Streckenabschnitt der Kreisstraße K 10 mit einer Verkehrsbelastung von $DTV = 956 \text{ KFZ}/24 \text{ h}$ zu rechnen.

Nach DIN 18005, Teil I, "Schallschutz im Städtebau", ergeben sich für diese Verkehrsbelastung auf der K 10 Mittelungspegel von $L_m(25) = 59 \text{ dB (A)}$ am Tag und ca. 48 dB (A) in der Nacht. Auf der Grundlage dieser Mittelungspegel wurde die Schallemissionsbelastung für das Plangebiet errechnet. Nach den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005, Teil I, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Orientierungswerte für WA-Gebiete:

- 55 dB (A) tags
- 45 dB (A) nachts

überschritten werden.

Da eine Bebauung entlang der Hollenstraße (K 10) bereits vorhanden ist und aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind, kommt bei dieser Sachlage lediglich die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen baulichen Anlagen als sogenannter passiver Schallschutz in Betracht. Im Plangebiet ist gemäß der DIN 18005, Teil I, in Verbindung mit der DIN 4109, Ziffer 5 (Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Stand 11/89) für Büro, Wohn- und Schlafräume, für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, baulicher Schallschutz vorgesehen.

Die ermittelten Mittelungspegel sind als Lärmpegelbereiche A und B (entsprechend den Lärmpegelbereichen 2 und 3 der DIN 4109, Ziffer 5) abgestuft und durch eine Abgrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt. In diesem Bereich ist zur Verbesserung des Emissionsschutzes durch textliche Festsetzungen die Anordnung und Gestaltung von Gebäuden und Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen angeordnet.

5.0 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 10 (Hollenstraße). Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Birkenstraße und den Kiefernweg. Von diesen Straßen können alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke erreicht werden.

Um die Sicherheit des Verkehrs auf der Kreisstraße K 10 zu gewährleisten, ist an der Einmündung des Kiefernweges und der Birkenstraße in die K 10 jeweils eine Fläche für Sichtfelder festgesetzt. Der Bereich des Sichtfeldes muß oberhalb von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von jeglicher sichtbehindernder Nutzung ständig freigehalten werden. Die Anlage von neuen Grundstückszufahrten kann nur von den Gemeindestraßen - außerhalb der Sichtfelder - erfolgen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Elt.-Versorgung

Die Elt.-Versorgung wird vom Überlandwerk Nord Hannover AG geleistet.

6.3 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Dahlbrügge ist an die Kläranlage der Stadt Verden angeschlossen. Das Plangebiet ist ebenfalls an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt durch Versickerung bzw. Verrieselung. Dieses ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der Grundstücksgrößen möglich. Der Nachweis über die Behandlung des Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

6.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

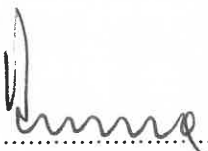
7.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Langwedel, den 28.06.1994


.....
BÜRGERMEISTER




.....
GEMEINDEDIREKTOR

07/94