

**FLECKEN LANGWEDEL**  
**Bebauungsplan Nr. 86 „Am Hollengraben“**  
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 verfolgt der Flecken Langwedel eine weitere Wohnbauentwicklung am nördlichen Ortsrand von Langwedel. Es handelt sich um ein unbebautes Gebiet, das bisher als Ackerfläche und Weide genutzt wurde. Die wohnbauliche Entwicklung ist bereits im Flächennutzungsplan des Flecken Langwedel vorgesehen.

Um die Entwicklung in Richtung eines typischen Ein- bis Zweifamilienhausgebietes, wie es sich bereits südlich des Plangebietes befindet, abzusichern, wird ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Bebauung soll in Form von eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern erfolgen.

Der Planung ein Erschließungskonzept zugrunde, dass sich insbesondere mit der Entwässerungssituation beschäftigt, da zum einen das Regenwasser im Gebiet nicht versickern kann und zum anderen die Führung des Hollengrabens verändert werden soll. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird durch eine öffentliche Planstraße mit Anschluss an die Straße „Am Mühlengraben“ erfolgen. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Wegeverbindung zur Straße „Neue Wiesen“ hergestellt. Der Hollengraben wird im Abschnitt des Plangebietes an den Nordrand des Baugebietes verlegt und im ursprünglichen Verlauf am Südrand verfüllt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in einem im Gebiet geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da auf den bisher offenen Böden eine verstärkte Bodenversiegelung zu erwarten ist, durch die die Bodenfunktionen erheblich gestört werden. Um diese Beeinträchtigungen auszugleichen, werden im nördlichen Teil des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Als weitere Fläche zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird das Flurstück 9/1 der Flur 5 in der Gemarkung Langwedel herangezogen, das ca. 160 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt. Auf dem östlichen Teil der Fläche soll auf 550 qm eine Anpflanzung aus Weiden, Erlen und Eichen erfolgen. Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Flächeneigentümer abgesichert.

Weitere erhebliche negative Umweltauswirkungen sind bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 2,43 ha.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen und Hinweise gegeben, die den Zustand und die Verkehrsführung der benachbarten Straßen betrafen. Vom Eigentümer der Flächen westlich des Feldweges „Am Mühlengraben“ wurde die Erweiterung des Baugebietes auf diese Flächen beantragt. Da die Flächen sich unmittelbar an das vorhandene Baugebiet „Goldbach“ und das nun geplante Baugebiet „Hollengraben“ anschließen und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, wurde der Geltungsbereich zur Entwurfsfassung mit dieser städtebaulich sinnvollen Abrundung erweitert.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise zur technischen Infrastruktur gegeben. Der Landkreis Verden hat angeregt, Aussagen in der Begründung zu den Grünflächen und zu den zu erwartenden Bodenveränderungen zu konkretisieren. Dieser Anregung wurde gefolgt. Der Anregung des Landkreises, die Böschungswinkel des neu anzulegenden Grabens flacher zu planen, wurde nicht gefolgt. Der Graben wird mit demselben Profil geplant, das der vorhandene Graben aufweist, um eine ordnungsgemäße Räumung sicherzustellen.

In der öffentlichen Auslegung wurde von einem Anlieger angeregt, den Uferbereich des Hollengrabens in einem Abstand von 1 m nicht zu veräußern. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da der Graben bereits keinen naturnahen Zustand aufweist und an der Nordseite ein 5 m breiter Räumstreifen freizuhalten ist.

Der Landkreis Verden hat wiederum angeregt, den neuen Graben mit einem flacheren Böschungsprofil zu versehen. Außerdem wurde angeregt, eine größere Fläche für das Regenrückhaltebecken einzuplanen. Der ersten Anregung wurde aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt. Der zweiten Anregung wurde nicht gefolgt, da der Flächenfestsetzung eine detaillierte Entwässerungsplanung zugrunde liegt, nach der kein Erfordernis einer größeren Flächenfestsetzung besteht.

Der Rat des Flecken Langwedel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.06.2010 rechtsverbindlich geworden.