

Gemeinde Groß Meckelsen-Im Meestfeld
Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg/Wümme

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 4
"Wohngebiet Im Meestfeld II"

Inhaltverzeichnis

1. Lage des Änderungsbereiches
2. Bisheriger Rechtszustand
3. Anlaß und Ziele der Planung
4. Inhalt der Planung:
 - 4.1. Die Grundzüge der Planung
 - 4.2. Festsetzungen
 - 4.3. Bestandsaufnahme der Grünelemente
 - 4.4. Eingriffsbewertung
 - 4.5. Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen
 - 4.6. Städtebauliche Daten
 - 4.7. Spielplatzbemessung
5. Infrastrukturelle Maßnahmen:
 - 5.1. Verkehrserschließung
 - 5.2. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnung, Kosten der Durchführung
7. Nachrichtlicher Teil

Anhang

- I . Ausschnitt aus der DGK (M 1:5000), Katasteramt Bremervörde
- II . Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Anlagen

- I. Bebauungsentwurf

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet deckt sich mit den Flurstücke 224/128, 245/128 und Teil des Flurstückes 128/23 (Siedlerstraße) der Flur 2, Gemarkung "Im Meestfeld", der Gemeinde Groß Meckelsen.

Die o.g. Flurstücke grenzen im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 "Im Meest-Feld", im Osten an das Flurstück 246/128, das zur Zeit als Ackerfläche benutzt wird, sowie im Süden an einen Feldweg und unmittelbar danach an einen Laubwald und im Westen an eine bestehende einreihige Bebauung entlang der Dorfstraße.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

2. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (1982) weist diesen Bereich zum größten Teil als "Wohnbaufläche" aus. Allein ein Teil des Flurstückes 245/128 (bis zur Fluchtlinie mit den nebenstehenden Flurstücken 128/38 bis 128/44) bleibt von dieser Bekennzeichnung als "Wohnbaufläche" ausgeschlossen. Da die Abweichung in diesem Fall gering ist, kann das Entwicklungsgebot gem. §8 (2) BauGB als beachtet angesehen werden.

Der verbindliche Bebauungsplan Nr.1 "Im Meest-Feld" der anliegenden Bebauung wurde am 03.08.1963 genehmigt und ist am 30.12.1963 in Kraft getreten.

Eine 1.Änderung wurde durch Satzungsbeschluß vom 22.06.1965 im Verfahren gem. §13 BBauG geändert. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.06.1965.

Eine 2. Änderung wurde am 15.07. 1980 von der Gemeinde Groß Meckelsen durch Satzung beschlossen und ist am 31.01.1981 in Kraft getreten.

Der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Im Meestfeld II" ist am 19.12.1994 von der Gemeinde Groß Meckelsen beschlossen worden.

Ferner sind Rechtsgrundlagen dieser Planung das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 08.04.1994, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

3. Anlaß und Ziele der Planung

Die Gemeinde Groß Meckelsen beabsichtigt, dieses Gebiet zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs als Abrundung des bestehenden Wohngebietes zu beplanen.

Alle Wohnbauplätze in der näheren Umgebung sind bereits bebaut und auch in anderen Gemeinde-Gebieten kann der Bedarf an Baugrundstücken nicht mehr gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang scheint es sinnvoll, in diesem Bereich eine Abrundung der vorhandenen Bebauung und gleichzeitig eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsfläche anzustreben.

Die geplante Bebauung kann, unter Voraussetzung der Beibehaltung der Siedlungsstruktur, zur Verbesserung der Ortsrandsituation beitragen.

4.1. Inhalt der Planung: Die Grundzüge

Aus dem benachbarten Kleinsiedlungsgebiet sind die Merkmale für die Art und das Maß der baulichen Nutzung entnommen worden.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die Anbindung der neuen Verkehrsflächen an die Siedlerstraße. Dadurch kann das neue Kleinsiedlungsgebiet ohne erheblichen Aufwand erschlossen werden. Gleichzeitig wird bei der neuen Erschließungsplanung die Möglichkeit offen gehalten, bei einer künftigen Bebauung sich ebenfalls an die vorhandene Verkehrsfläche anzubinden, ohne den Feldweg am Waldrand einbeziehen zu müssen (und damit werden Eingriffe im Bereich des Laubwaldes vermieden).

Ansonsten werden die Merkmale dieses Gebietes - Grünelemente, wenn vorhanden, Art und Maß der baulichen Nutzung und Größe der Grundstücke - durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

4.2. Inhalt der Planung: Festsetzungen

Der Planbereich wird als "Kleinsiedlungsgebiet" gem. §2 BauNVO festgesetzt.

Um der Charakter dieses Gebietes beizubehalten, wird vorgeschrieben:

- Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser als eingeschossige offene Bauweise (gem. § 20 Abs.1 und §22 Abs.2 BauNVO);
- Grundflächenzahl von 0,2 gem. § 16 Abs.2 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
- Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 2 Abs. 3 BauNVO bleiben Tankstelle ausgeschlossen;

- Die nicht überbaubare Fläche entlang der Verkehrsfläche darf für Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs.1 BauNVO sowie für Stellplätze und Garagen i.S. von § 12 BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Diese Fläche muß frei von baulichen Anlagen jeder Art bleiben.
- Die Größe der einzelnen Grundstücke muß (gem. §9 Abs.1 Nr.3 BauGB) mindesten 650 qm, höchstens aber 1200 qm betragen.

Ein Sichtdreieck von 3/30 m ist gem. BauStrVO festgesetzt worden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Groß Meckelsen. Das Einhalten der Auflagen der SchutzzoneVO wird durch Festsetzung des Wasserschutzgebietes und nachträgliche Übernahme gesichert.

Pflanzgebote (s. Abschnitt 4.5.) sind an den östlichen und südlichen Grenzen des Planbereiches festgesetzt worden. Sie dienen dem Sichtschutz und tragen zur Abrundung sowie zur Gestaltung der Ortsrandsituation bei.

Die Erschließung ist durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB (s.Abschnitt 5.1.) aus der vorhandenen Siedlerstraße gesichert.

4.3.Inhalt der Planung:Bestandsaufnahme der Grünelemente

Der Untergrund des Gebietes besteht aus pleistozänem Grundmoränenmaterial. Der Boden im Gebiet ist sandig mit einem sehr geringen Lehmanteil (Fingerprobe) und wenigen gröbereren Anteilen. Der Humusgehalt ist nicht sehr hoch. Ein besonderer Bodentyp konnte nicht festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet ist ohne erkennbaren Relief.

Die untersuchten Flächen wurden bisher als Ackerflächen genutzt. Diese Nutzung wird nach Aussagen Ortsansässiger schon seit längerer Zeit praktiziert.

Es wurden insgesamt 14 verschiedene Pflanzenarten gefunden. Diese Arten haben ihre bevorzugten Wuchsorte teilweise an ruderal beeinflussten Standorten, teilweise sind sie als Ackerwildkräuter im weitesten Sinn zu bezeichnen.

Pflanzenarten, die bevorzugt an mehr oder weniger ruderal beeinflussten Standorten wachsen, sind in der Regel Arten mit einer sehr breiten ökologischen Amplitude, d.h. sie stellen keine speziellen Ansprüche an ihre Wuchsorte, solange ein gewisses Maß an Nährstoffen und eine ausreichende Wasserversorgung gewährleistet sind. In die-

se Artengruppe gehören folgende der gefundenen Arten:

Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Jakobskraut	<i>Senecio jacobaea</i>
Hirtentäschelkraut	<i>Polygonum aviculare</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Breitblättriger Wegerich	<i>Plantago major</i>

Keine dieser Pflanzenarten kann als selten oder in ihrem Vorkommen als gefährdet bezeichnet werden, sondern es handelt sich im Gegenteil um häufige, überall vorkommende und, zumindest vom Aussehen her, jedem bekannte Pflanzenarten.

Die zweite Gruppe von Pflanzen, die auf den untersuchten Flächen gefunden wurden, besteht aus Ackerwildkräutern im weitesten Sinn. Auch hierbei handelt es sich jedoch nicht um solche Arten, die ausschließlich an Standorten vorkommen, die einer besonderen ackerbaulichen Nutzung unterliegen, d.h. es sind keine stark spezialisierten Ackerwildkräuter. Im wesentlichen sind hier Pflanzenarten zusammengefaßt, die neben Standorten mit leichter ruderaler Beeinflussung auch bei der heute üblichen intensiven Ackernutzung wachsen.

Es handelt sich um folgende Arten:

Sumpf-Ruhrkraut	<i>Gnaphalium uliginosum</i>
Acker-Winde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Kleinblütiges Franzosenkraut	<i>Galinsoga parviflora</i>
Schwarzer Nachtschatten	<i>Solanum nigrum</i>
Strahlenlose Kamille	<i>Matricaria discoidea</i>
Acker-Stiefmütterchen	<i>Viola arvensis</i>
Zweizahn	<i>Bidens spec.</i>

Auch in dieser Gruppe befinden sich keine seltenen oder in ihrem Bestand bedrohten Arten. Allerdings muß festgehalten werden, daß eine Ackerwildkrautvegetation, die sich aus den gefundenen Arten zusammensetzt, bei einer sehr intensiven Nutzung der Flächen, z.B. beim Maisanbau, nicht vorkommen würde. Arten, die auf Flächen mit sehr hohen Düngergaben wachsen, wurden hier nicht gefunden.

Die kartierte Artenkombination ist wahrscheinlich ein Zeichen für eine Ackernutzung in den letzten Jahren, die ohne extreme Düngergaben betrieben wurde. Beispiele für eine solche Ackernutzung sind Getreide-, Kartoffel- oder Hackfruchtanbau. Trotz des kürzlich erfolgtem Umbruches der Flächen waren noch Reste von Getreidehalmen erkennbar, so daß zumindest 1994 eine Nutzung als Getreidefeld anzunehmen ist.

Bei den zu untersuchenden Flächen handelt es sich um seit längerer Zeit genutzte Ackerflächen. Die Zusammensetzung der Vegetation, die sich aus dem im Boden vorhandenem Samenpotential nach einem kurz zuvor erfolgtem Umbruch etabliert hat, läßt auf eine mäßig intensive Nutzung mit nicht übermäßig hohen Dünger- und Herbizideinsatz schließen.

Es konnten keine Pflanzen- oder Tierarten festgestellt werden, die selten und/oder in ihrem Bestand bedroht sind.

Der Untergrund weist keine erkennbaren Besonderheiten auf, weder in der Zusammensetzung noch im Hinblick auf eine frühere besondere Nutzung wie einer Eschkultur o.ä..

Trotzdem ist eine Bebauung der Flächen mit einer Reduktion der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sowohl die Versiegelung von Bodenflächen wie auch die mit einer Besiedelung einhergehende Nutzung angrenzender Flächen führen zu einer Verminderung der ökologischen Qualität des Gebietes. Diese Minderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sollte durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Besonders muß bei einer Bebauung der Fläche darauf geachtet werden, daß der angrenzende Rand des Laubwaldes nicht noch weiter als bisher in Mitleidenschaft gezogen wird, d.h., daß hier keine weiteren Grünabfälle "entsorgt" werden o.ä..

4.4. Inhalt der Planung: Eingriffsbewertung

Im Rahmen dieser Planung ist es erforderlich, gemäß §7 NNatG die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden sowie eine Abwägungsgrundlage nach §8 a BNatG zu besitzen.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, da jede bauliche Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet, weil dadurch Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden, und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen dieser Eingriffe sind zum einen von Art und Schwere des Eingriffes und zum anderen von der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes abhängig.

Kommt es zur Zerstörung eines Lebensraumes mit seinen Pflanzen- und Tierbeständen, so wird damit gleichzeitig jede spätere Entwicklung des betroffenen Standortes mit seinen Lebensgemeinschaften unterbunden.

Durch die zukünftige Bebauung wird als entscheidenster und schwerwiegender Eingriff eine Versiegelung von bisher offener Bodenfläche verursacht werden. Als Höchstgrenze ist gemäß Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 3.500 qm möglich.

Der Boden verliert im Bereich der Versiegelung fast sämtliche ökologische Funktionen, wie Speicherung und Filterung sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig kommt es zum Verlußt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit. Durch die Versiegelung von Flächen wird der Luft- und Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre verringert bzw. unterbunden. Weiterhin wird die Versickerung von Niederschlagswasser und damit auch die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Auch die Verdunstungsleistungen von versiegelten Flächen ist weit- aus geringer als bei offenen oder vegetationsbedeckten Böden. Dies bedingt u.a. klimatische Auswirkungen, da durch Verdunstung die Luft über dem Boden abgekühlt und befeuchtet wird.

Das Kleinklima wird sich in gewissem Maße verändern, da aufgrund der Versiegelung der Flächen eine Aufheizung der Luft gefördert wird, und die Luftfeuchte abnimmt.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ist davon auszugehen, daß diese Veränderungen relativ gering bleiben. Bei der Anlage von Pflanzungen ist zudem damit zu rechnen, daß dadurch die Luftfeuchte wieder erhöht, die Temperaturen gesenkt und Staubpartikel aus der Luft gefiltert werden. Dieses wirkt sich auch auf die Luftqualität aus. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch erhöhte Lärmemissionen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird allerdings zu einer geringen Erhöhung des Kfz - Aufkommens kommen. Da es sich um ein relativ kleines Gebiet und um Wohnbauland handelt, wird es auch von dieser Seite zu keiner schwerwiegender Belastung kommen.

Aufgrund der geplanten Umnutzung verändern sich die Bedingungen für Flora und Fauna vollständig. Im Bereich der Versiegelung bedeutet dies einen fast vollständigen Entzug dieser Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Mikroorganismen. In jedem Falle verändert sich der Charakter des Gebietes. Zu erwarten ist eine ökologische Aufwertung durch den Pflanzenstreifen aus einheimischen, standortgerechten und typischen Pflanzen. Beispielsweise führt das Pflanzen von hochstämmigen Obstbäumen oder einheimischen Laubbäumen zu einer Bereicherung.

Das derzeitige Landschaftsbild wird zum einen geprägt von der vorhandenen Siedlung in Form älterer Einfamilienhausbebauung, vom Waldrand und von den großflächigen Ackerfluren. Da derzeit kein einheitlicher Ortsrand besteht und aus städtebaulicher Sicht eine Bebauungsflächenlücke geschlossen wird, kann die geplante Bebauung dazu dienen diese Ortssituation abzurunden. Da die Bebauung als offene eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, ist aus dieser Sicht keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu befürchten. Eine breite und dichte Abpflanzung wird auf Dauer einen guten Abschluß der Siedlungsfläche darstellen.

4.5. Inhalt der Planung: Eingriffsreglung und Kompensationsmaßnahmen

Gemäß §§8 des Bundesnaturschutzgesetzes und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen im Eingriffsfall die Beeinträchtigung so ausgleichen, daß keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt, und die Folgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Kommt es zu erheblichen Eingriffen, so sollen Ersatzmaßnahmen die beeinträchtigten Funktionen und Werte in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen.

Der Eingriff, die Versiegelung von offenen Flächen, ist die entscheidendste Beeinträchtigung. Diese Beeinträchtigung erweist sich als nicht vermeidbar, da ein Bedarf an Baufläche innerhalb der Gemeinde Groß Meckelsen besteht. Es sind neue Erschließungsflächen notwendig. Diese schließen an die vorhandenen Siedlungs- und Straßenflächen an; daher bleibt der Eingriff an dieser Stelle relativ gering. Erforderlich sind Maßnahmen, um Eingriffe innerhalb des Plangebietes möglichst zu unterbinden oder so weit als möglich zu reduzieren (Minimierung) und auszugleichen.

Da der Eingriff das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht mehr als notwendig beeinträchtigen soll, ist eine Begrenzung notwendig. Begrenzt werden kann der Eingriff insbesondere durch eine möglichst weitgehende Einschränkung der Versiegelungsfläche. In diesem Zusammenhang wäre auch der anstehende Ausbau der Verkehrsflächen in die Überlegungen mit einzubeziehen. Im Ausbaufall sollte der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden, die Querschnitte auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Regenwasser sollte soweit wie möglich auf den Grundstücken versickern.

Verdichtungen durch Baumaßnahmen sind insbesondere im Bereich der zukünftigen Pflanzungen, soweit als möglich zu unterlassen.

Eine Festsetzung (s.Abschnitt 5.1.) regelt die Beläge der Erschließungsflächen, um das Regenwasser so weit wie möglich versickern zu lassen.

Für die verbleibenden Eingriffsfolgen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen.

An der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist im Raster 1.5 x 1.5 m mit Sträuchern, 2x

v.o.B. 100-150 cm und Heister, 125-150/100-125 cm heimischer Laubhölze zu bepflanzen. Gepflanzt wird auf Lücke, wobei je 3 - 5 Pflanzen einer Gattung bzw. Art als Gruppe zusammenzupflanzen sind (Pflanzliste II). Im mittleren Bereich dieses Pflanzstreifens sind die hochwerdenden Gehölze anzuordnen, so die Baumarten (Liste I). Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Zu verwenden sind die Pflanzen der untenstehenden Pflanzliste. Die Pflanzenarten sind als Leitarten zu verstehen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.

Je Grundstück muß mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Zu verwenden ist entweder ein Obstbaum - Hochstamm, eine Stieleiche (*Quercus robur*) oder eine Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Pflanzliste:

Liste I : Baumartig

<i>Betula pendula</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Carpinus betulus</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Stieleiche

Liste II : Sträucher

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

Entlang der Fußverbindungen und an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Streifen von 1m Breite als Hecke festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB). In

diesem Bereich werden 3 Stück Hecken-Pflanzen (Hainbuche/*Carpinus betulus*, Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Buche/*Fagus sylvatica* oder Liguster/*Ligustrum vulgare*) je Meter gepflanzt.

4.6. Inhalt der Planung: Städtebauliche Daten

Gesamtes Planänderungsgebiet,		13 965,00 qm
Erschließung:		2 422,50 qm
öffentliche Verkehrsfläche,	2 181,00 qm	
Geh- und Radwege,	241,50 qm	
Nettowohnbauland, davon		11 062,00 qm
Private Grünfläche,	616,00 qm	
Überbaubare Grundstücksfläche,	2 212,40 qm	
sonstige versiegelbare Fläche,	1 106,20 qm	
nicht überbaubare Grundstücksfläche,	7 127,40 qm	
Spielplatzfläche,		480,50 qm

4.7. Inhalt der Planung: Spielplatzbemessung

Innerhalb Kleinsiedlungsgebieten ist gem.§2(2) NSpPG das Anlegen von Spielplätzen für Kinder nicht zwingend notwendig.

Trotzdem beabsichtigt die Gemeinde Groß Meckelsen, hier einen Spielplatz zu realisieren, der auch von Kindern der anliegende Wohngebiete benutzt werden kann.

Die Größe dessen muß gem.§3(2) mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschosßfläche, wenigstens aber 300 qm betragen und gem.§2(2) im Einzugsbereich von 400 m (Wegstrecke) liegen.

Nettowohnbauland	11 062,00 qm
anrechenbare Geschoßfläche (GFZ = GRZ = 0,2)	2 212,40 qm
erforderliche Spielplatzfläche, 2 212,40 qm x 0,02	44,25 qm
jedoch mindestens	300,00 qm

Die geplante öffentliche Spielplatzfläche ist in einer Wegentfernung kleiner als 400 m zu erreichen. Sie ist größer als nach der Bedarfsberechnung notwendig wäre.

5.1. Infrastrukturelle Maßnahme: Verkehrserschließung

Die einzelnen Baugrundstücke werden von der Gemeindestraße Dorfstraße über die Siedlerstraße erschlossen.

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer 4,0 m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigte Wohnstraße". Seitlich der Fahrbahn sind zusätzlich zwei Streifen von 2,0 m Breite als Parkfläche bzw. Grünstreifen festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Die Verlängerung der Siedlerstraße auf der gleichen Achse in Süd-Südwest-Richtung macht an dem Kreuzpunkt die Festsetzung eines Sichtdreieckes (3/30) notwendig.

Die verlängerte Siedlerstraße endet mit einem Wendeplatz (Durchmesser 22 m), so daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aus dieser Stichstraße problemlos zurück fahren können. Zur Erschließung der hinteren Grundstücken sind zwei weitere Planstraßen als Sackgasse geplant (Planstraße A + B). Diese Planstraßen können künftig für die Erschließung weiterer Grundstücke verlängert werden.

An drei Bereichen entlang dieser Verkehrsfläche sind "Baumtore" eingetragen worden (s. textl. Festsetzung Nr. 6). Sie dienen einer zusätzlichen Geschwindigkeitbegrenzung und tragen zur Charakterisierung dieses Wohngebietes bei.

Zwei Fußverbindungen mit einer Breite von 2,5 bzw. 3 m sind im Plangebiet festgesetzt worden. Die erste, an dessen nördliche Grenze, dient zum Erreichen des Spielplatzes. Eine zweite verbindet den Wendeplatz mit dem Waldweg und kann für Spaziergänger und Radfahrer benutzt werden. Alle Fußverbindungen werden einseitig bzw. zweiseitig durch einem breiten Heckenstreifen (s. Abschnitt 4.5.) begleitet.

Ferner ist das Wohngebiet über die Dorfstraße an die Landstraße L142 von Zeven nach Sittensen für den regionalen und überregionalen Verkehr erschlossen.

5.2. Infrastrukturelle Maßnahme: Ver- und Entsorgung

Bei den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen kann man davon ausgehen, daß das neue Kleinsiedlungsgebiet an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden kann.

Die hier geplante Erweiterung ist geringfügig. Ca. 14 neue Bauplätze bilden hauptsächlich eine Abrundung der vorherigen Bebauung.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Abwassernetz zur Kläranlage der Samtgemeinde Sittensen.

Auch die Regenwasserkanalisation besteht. Das Oberflächenwasser soll, wenn es nicht örtlich versickert, zu dem Regenwasserkanal geleitet werden.

Trinkwasser-, Strom-, Erdgas- und fernmeldetechnische Versorgung erfolgen durch die dafür verantwortlichen Unternehmen durch Verlängerung der bestehenden Netze.

Für die Hausmüllbeseitigung sorgt die zentrale Müllentsorgung des Landkreises Rotenburg/Wümme.

6. Bodenordnung, Kosten der Durchführung

Die Flurstücke, welche mit dieser Planung Bauland werden, sind im Besitz der Gemeinde Groß Meckelsen.

Sie beabsichtigt, die sich darausergebenden Grundstücke als Bauplätze zu verkaufen.

Die damit verbundenen Kosten, die zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes notwendig sind, betragen im einzelnen:

- private Begrünungsmaßnahmen gem. Festsetzungen;
 - Erschließung an die Ver- und Entsorgungsleitungen;
 - Erschließung an die Regenwasserkanalisation,
- und werden von den Erwerbern der Grundstücken getragen.

Die sonstigen Kosten der Maßnahme, welche von der Gemeinde getragen werden, sind:

- die Planungskosten;
- Verlängerung des Schmutzwasserkanals;
- Realisierung der Fußwege und Erwerb deren Flächen;
- Weiterführung der Straßen-Beleuchtung und gegebenenfalls der Löschwasserversorgung innerhalb der Verkehrsfläche;
- Realisierung des Kinderspielplatzes;

- Realisierung der Verkehrsflächen sowie Erwerb und Freilegung deren Flächen.

Die Gemeinde kann zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes durch Satzung (§132 BauGB) die Erhebung eines Erschließungsbeitrages (§127 BauGB) bis zu 90 v.H. der entstandenen Erschließungskosten (§129 BauGB) festsetzen.

7. Nachrichtlicher Teil

1. Auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (NDSchG vom 30.05.1978, Nds.GVBl. S. 507). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Rotenburg/Wümme, Kreisarchäologe) zu melden.
2. Auf die SchutzwasserVO des WVV Bremervörde:
Die Auflagen der o.g. Verordnung vom 30.09.1988 für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Groß Meckelsen müssen eingehalten werden.

Anhang I

Deutsche Grundkarte 1 : 5000

Blatt Nr. 2722 / 10 Fortführungsstand 1992

Herausgegeben vom Katasteramt Bremervorde.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 15.09.1994

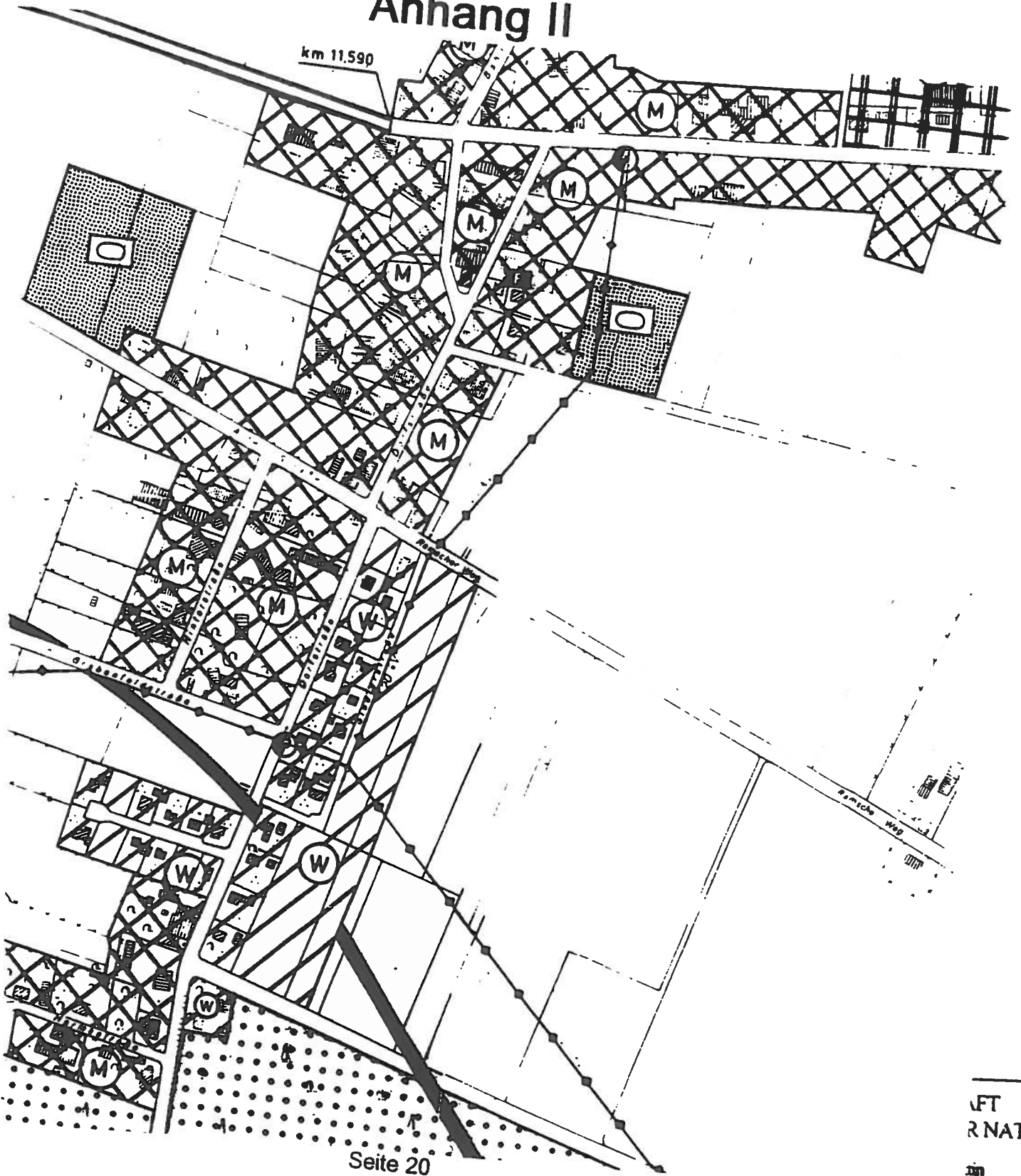
(Az. A 2139 / 94

durch das Katasteramt Bremervorde)



Anhang II

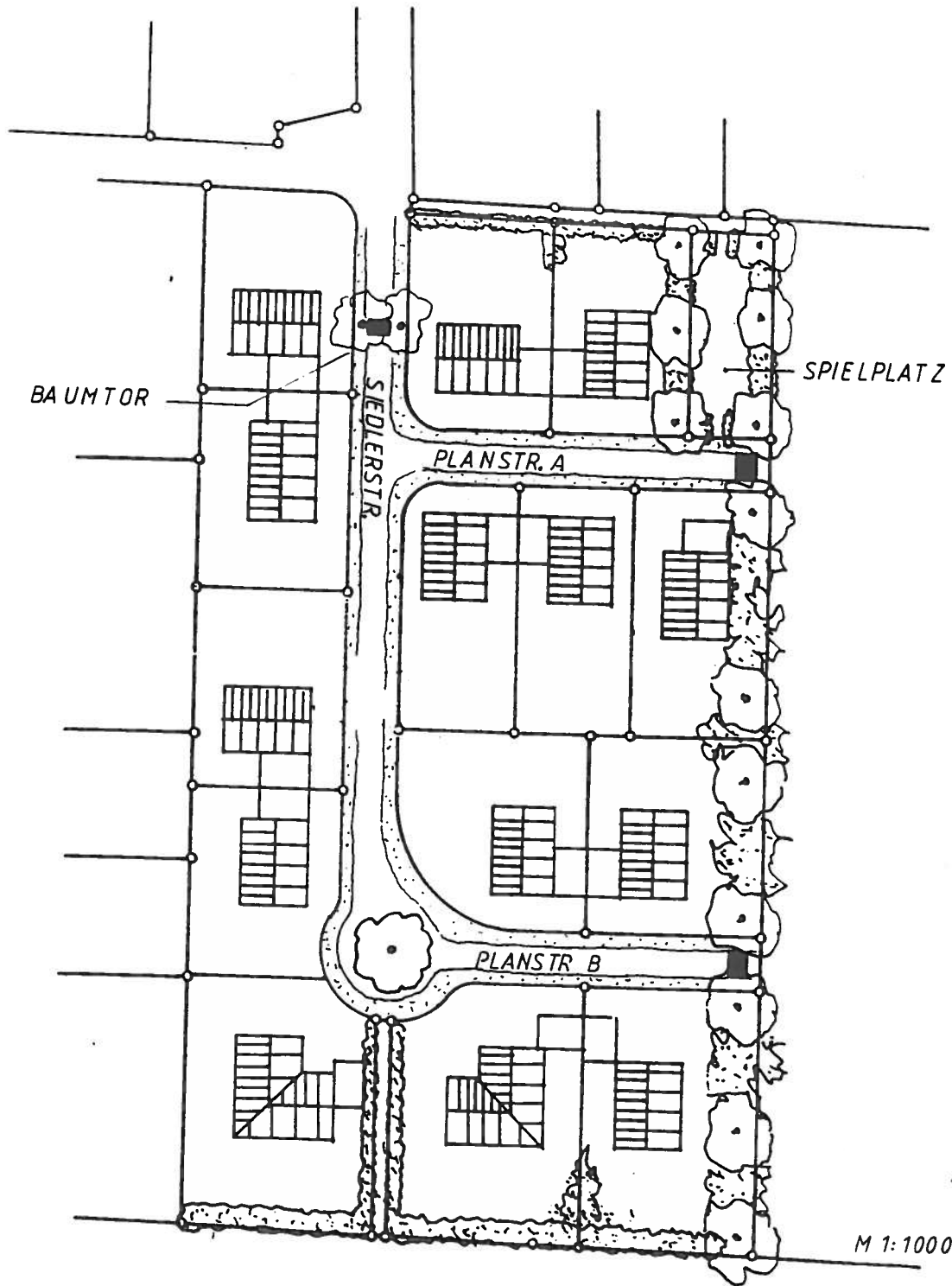
km 11,590



FT
R NATUR

in
i - Waskönig
dung 45
pen

BEBAUUNGSENTWURF



ANLAGE I

ARBEITSGEMEINSCHAFT BAUEN UND LEBEN MIT DER NATUR

Landschaftsarchitekt
H.-D. Wandler
Alte Dorfstraße, 26
27412 Vorwerk

Architektin
C. Pedaci - Waskönig
Alte Siedlung, 45
26689 Apen