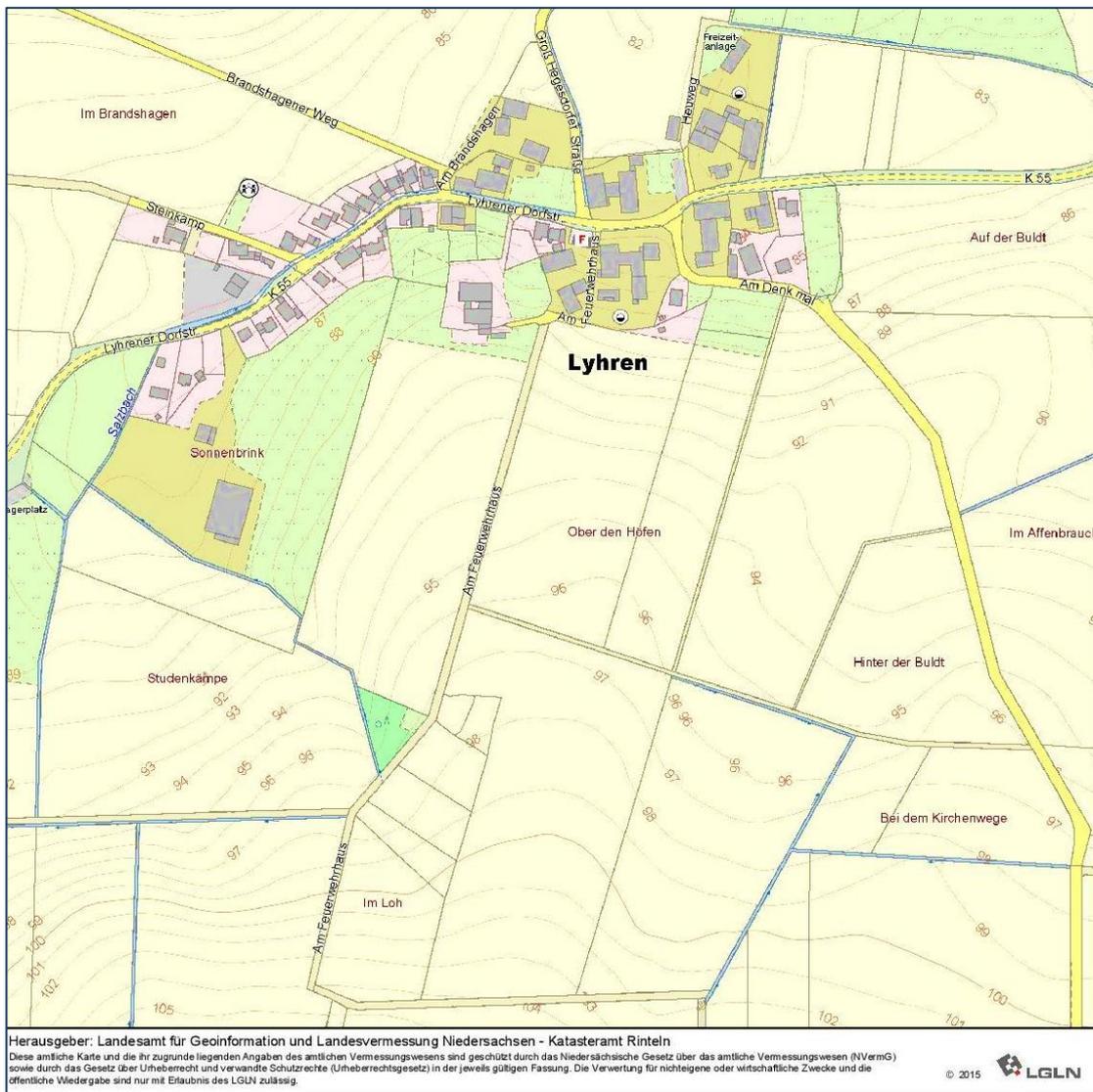


# Gemeinde Apelern – OT Lyhren



## Satzung der Gemeinde Apelern, OT Lyhren, zur 1. Änderung der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

### Begründung



### Abschrift



1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung .....	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren .....	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2	Verfahren .....	5
3	Geltungsbereich .....	6
3.1	Lage in der Örtlichkeit .....	6
3.2	Bestandssituation.....	6
4	Planungsvorgaben .....	7
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Schutzgebiete .....	9
4.4	Landschaftsrahmenplan .....	9
5	Satzungsinhalt.....	11
5.1	Ergänzungsbereich .....	11
5.2	Festsetzungen.....	11
5.3	Ver- und Entsorgung .....	12
5.3.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.3.2	Strom und Wasser / Abwasser .....	12
5.3.3	Abfall.....	12
5.3.4	Telekommunikation .....	12
6	Immissionen .....	12
7	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	13
8	Hinweise .....	13
8.1	Denkmalschutz.....	13
8.1.1	Baudenkmale .....	13
8.1.2	Archäologische Denkmalpflege .....	14
9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
9.1	Naturraum .....	14
9.2	Boden / Wasser.....	14
9.3	Tiere / Pflanzen .....	15
9.4	Klima/Luft .....	15
9.5	Landschaftsbild .....	15



9.6	Eingriffsbewertung.....	16
9.7	Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens.....	16
10	Kompensationsmaßnahme .....	17
11	Flächenbilanz .....	17
12	Verfahrensvermerke .....	18

Anlage 1: Pflanzschema

Anlage 2: Pflanzliste



## 1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Anlass für die Gemeinde Apelern, die Satzung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung aufzustellen, ist die geplante Errichtung eines Wohnhauses südlich der Straße „Am Feuerwehrhaus“ auf dem Flurstück 35/1, Flur 1 der Gemarkung Lyhren.

Im Ortsteil Lyhren bestehen derzeit keine innerörtlichen Baulücken, die einer Bebauung zugeführt werden könnten. Lyhren ist weitgehend noch landwirtschaftlich geprägt. Neubauten finden sich nur selten, der Verlauf des Straßendorfs ist überwiegend erhalten geblieben. Die Freiflächen im Bereich ehemaliger Hofstellen sollen daher gem. der Zielsetzung der Dorferneuerungsplanung zur Gestaltung des Ortsbildes genutzt und von Bebauung frei gehalten werden.

Westlich der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ist bereits Bebauung vorhanden. Eine zusätzliche Bebauung östlich der Straße „Am Feuerwehrhaus“ ist städtebaulich sinnvoll, um eine beidseitige Straßenrandbebauung zu erhalten und den Ortsrand damit an dieser Stelle eindeutig abzuschließen.

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Am Feuerwehrhaus“. Im Westen und Norden befindet sich die Ortslage von Lyhren. Die bauliche Ergänzung auf der Ostseite der Straße „Am Feuerwehrhaus“ am Rand des südlichen Ortsausgangs ist daher städtebaulich sinnvoll. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da sich im Norden und Westen bereits Bebauung befindet und die Fläche verkehrlich erschlossen ist, wurde von der Gemeinde beschlossen, eine Ergänzungssatzung aufzustellen, um den Neubau des Wohnhauses rechtlich abzusichern.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ist an die Voraussetzung gebunden, dass die Planung gem. § 34 Abs. 5 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Grundsätzlich ist daher zu prüfen, ob landwirtschaftliche Nutzungen in dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich ggf. durch die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Plangebiet berührt werden. In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets gibt es keine bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebsstellen mehr. Im Ortsteil Lyhren werden nur noch die Hofstellen Lyhrener Dorfstraße 4 und Lyhrener Dorfstraße 35 landwirtschaftlich betrieben. Insofern werden keine landwirtschaftlichen Hofstellen durch die Zulassung eines Wohnbauvorhabens innerhalb des Plangebietes berührt.

Durch die vorliegende Satzungsänderung wird keine Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens begründet.



Gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB des Weiteren an die Voraussetzung gebunden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) hervorgerufen werden. Dies ist nicht der Fall.

Insgesamt werden somit die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

Die in § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB enthaltene „Bodenschutzklausel“ verpflichtet die Gemeinde zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde ist verpflichtet, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. § 1a Abs. 2 S 1 BauGB beinhaltet jedoch kein „Versiegelungsverbot“ oder eine Baulandsperrung in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. *„Das Gesetz lässt die Weiterentwicklung der Siedlungsräume als Option uneingeschränkt offen. Diese bedarf aber besonderer planerischer Bewertung im Hinblick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2. Ein darüber hinaus gehendes „abstraktes“ Gebot der Schonung des Außenbereichs iS des § 35 besteht für die Bauleitplanung nicht. Dies stellt das BauGB vielmehr in den Gesamtzusammenhang der Abwägung“* (Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Auflage, S. 86 Rd.Nr. 6).

Die in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange setzen der Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung somit keine strikten, unüberwindbaren Grenzen. Der Gesetzgeber hat diesen Belangen auch keinen generellen gesetzlichen Vorrang eingeräumt.

Die Frage der Inanspruchnahme von Boden ist also unter Berücksichtigung der tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu beantworten. Alternative innerörtliche Bauflächen stehen für das geplante Bauvorhaben allerdings nicht zur Verfügung.

Die Planung sieht die Ausweisung einer Baufläche am Ortsrand vor. Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. der Inanspruchnahme von Boden, ist durch die Festsetzung der GRZ 0,2 begrenzt. Die festgesetzte GRZ bleibt damit weit unter dem gem. § 17 BauNVO zulässigem Maß der baulichen Nutzung für Dorfgebiete in Höhe von GRZ 0,6 zurück.

Unter den o.g. Voraussetzungen trägt die Abwägung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

## 2.2 Verfahren

Die Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Es sind die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 zu beachten.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Gemeinde Apelern hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, sondern die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig informiert. Von den Bürgern wurden keine Anregungen oder Bedenken eingebracht. Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen

Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung sind der Begründung als Anlage beigefügt.

- Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB.

### 3 Geltungsbereich

#### 3.1 Lage in der Örtlichkeit

Das Satzungsgebiet der Ursprungssatzung umfasst den in Abbildung 1 dargestellten Geltungsbereich.

Der Erweiterungsbereich schließt an die an der Straße “Am Feuerwehrhaus“ liegende Bebauung bzw. den Geltungsbereich der Ursprungssatzung an.

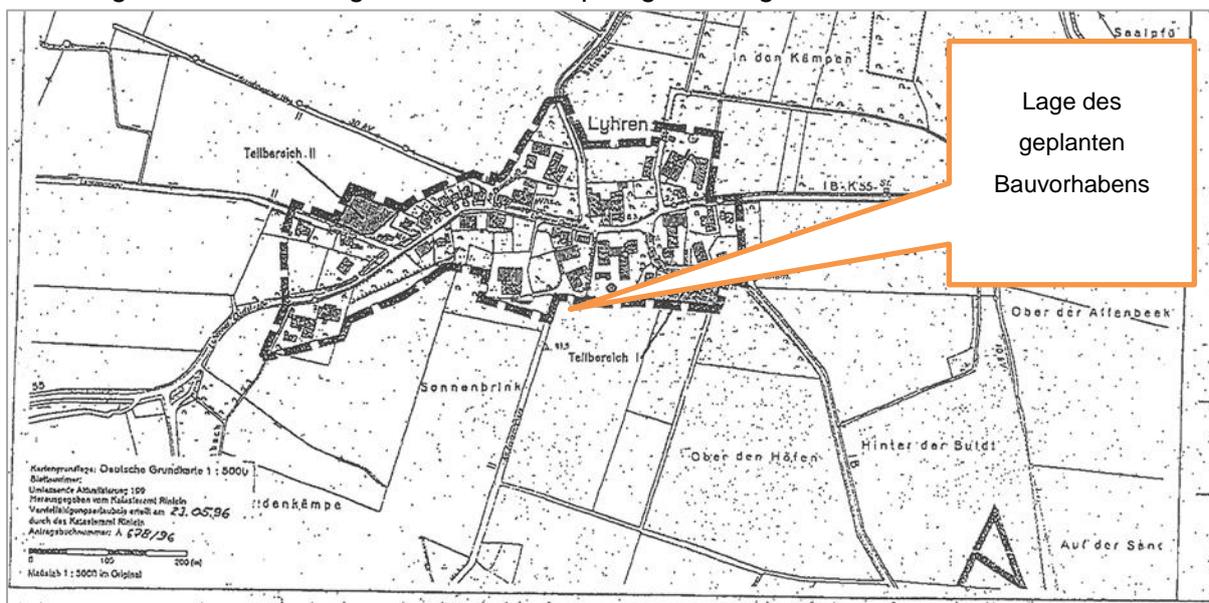


Abbildung 1: Geltungsbereich Innenbereichssatzung

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet muss städtebaulich im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung betrachtet werden.

Die Straße „Am Feuerwehrhaus“ ist gekennzeichnet durch die dortige Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Auf der Fläche westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Hofanlagen mit Wohn- und Nebengebäuden. Nordöstlich des in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücks liegt ein neues Wohnhaus an der Straße „Am Denkmal“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wirtschaftsgebäuden. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen denen eines Dorfgebietes. Das einzubeziehende Grundstück muss sich in seinen Nutzungen in diesen Bestand einfügen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Bei den einzubeziehenden Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg wird Lyhren als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung“ ausgewiesen. Die Festlegung erfolgte unter der Prämisse der Sicherung einer den dörflichen Strukturen angepassten Entwicklung, die sich an dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu orientieren hat. Gem. Pkt. D 1.5.02 RROP sind Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Maß für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.

Die Planung ist somit mit den Zielsetzungen des RROP vereinbar.

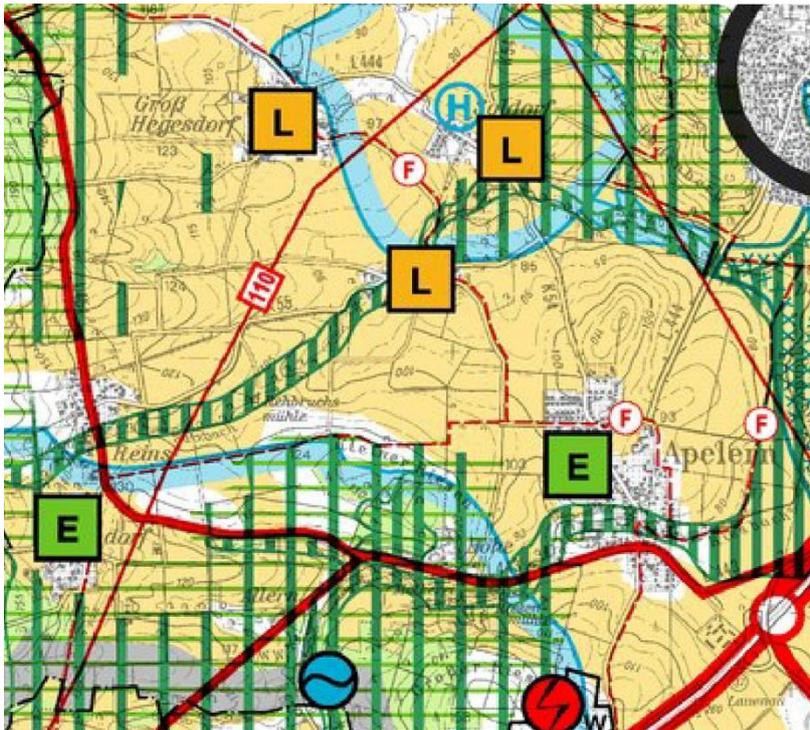


Abbildung 3: Auszug zeichnerische Darstellung RROP (L= besondere Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grenze des Dorfgebietes. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg sind die in die Innenbereichssatzung einzubeziehenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Neuordnung erforderlichem Umfang in das Plangebiet einbezogen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Funktion der Landwirtschaft in diesem Bereich ist aufgrund der Kleinräumigkeit mit der Planung nicht verbunden.

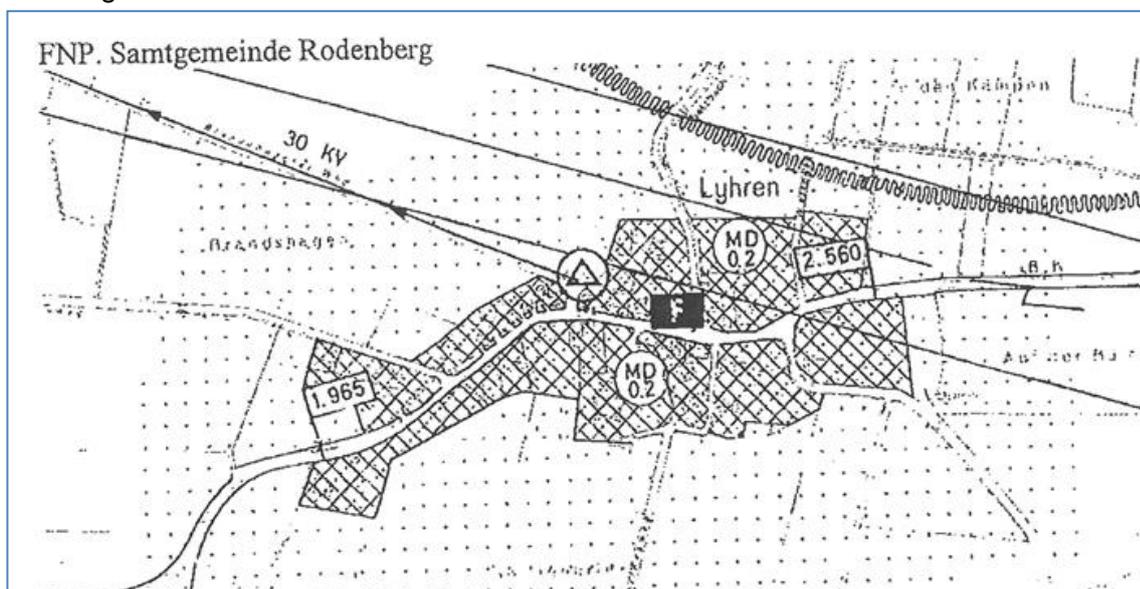


Abbildung 4: Darstellung des FNP SG Rodenberg



Da durch den Flächennutzungsplan andere Nutzungen nicht gezielt ausgeschlossen werden, steht einer Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich nichts entgegen.

### **4.3 Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden.

### **4.4 Landschaftsrahmenplan**

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen weisen nach Aussage des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Schaumburg (LRP, Vorentwurf 2001) nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf (Wertstufe 5).

Der LRP ordnet den Planungsbereich dem Zieltyp „B“ zu:

- Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft in Gebieten mit besonderen Werten und Funktionen, jedoch auch mit Entwicklungsbedarf hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Gem. LRP grenzt südlich an die Ortslage von Lyhren das potentielle Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 57, welches sich weiträumig westlich und nördlich von Lyhren erstreckt.

Bezeichnung L 57 gem. LRP: Kulturlandschaft bei Groß Hegesdorf und Soldorf

Schutzzweck:

- Erhalt der Kulturlandschaft aufgrund des markanten Reliefs, der Gehölzbestände sowie des charakteristischen Ortsbildes der ländlichen Siedlungen. Freihalten des weithin einsehbaren Gebietes vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Erhalt und Entwicklung der Salzbachniederung, Ergänzung der Gehölzbestände und Erhöhung des Grünlandanteils, Anlage eines mind. 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Salzbaches
- Entwicklung des Gebietes durch Erhöhung der landschaftlichen Strukturvielfalt unter besonderer Berücksichtigung des Reliefs, des kulturlandschaftlichen Charakters und der Erholungsnutzung. Durchführung von Erosionsschutzmaßnahmen auf den hängigen Ackerflächen.

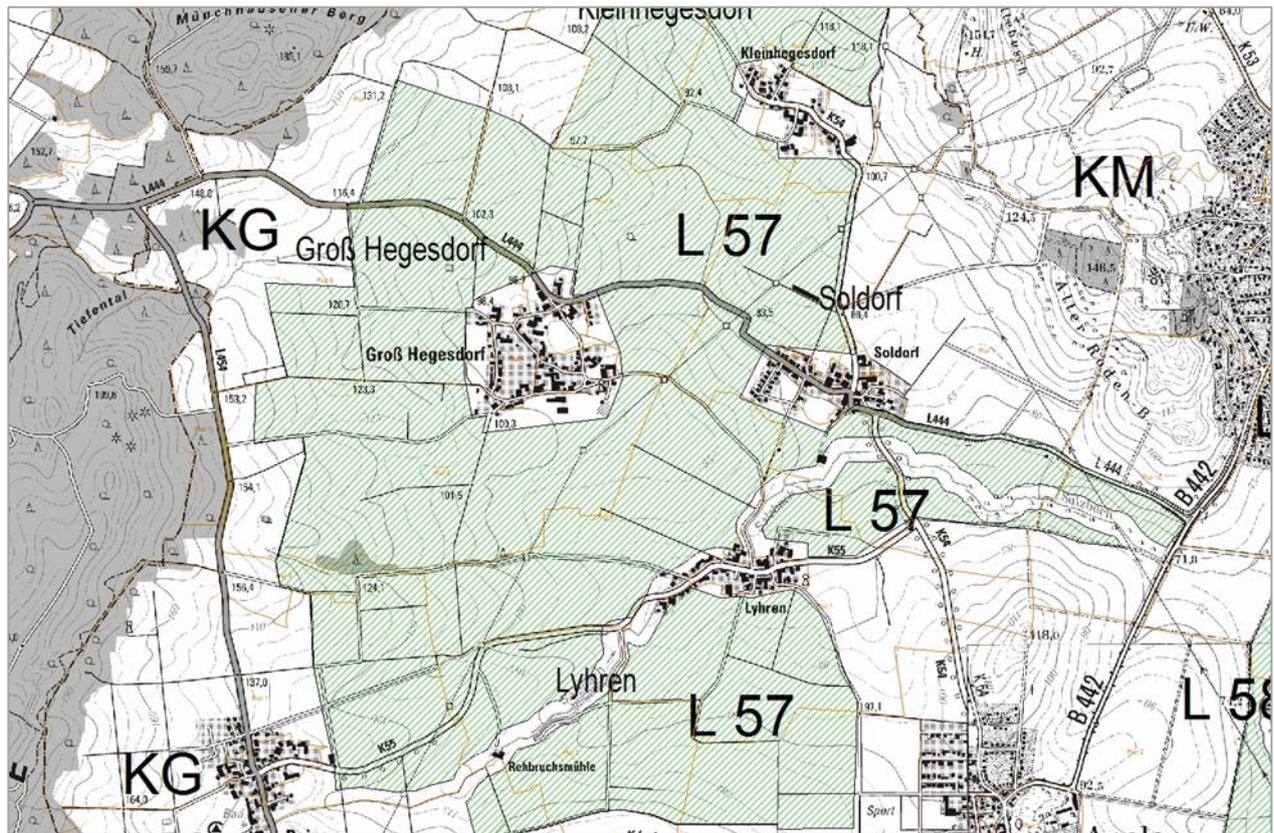


Abbildung 5: potientes LSG (Karte 4, LRP)

Hinweis: Die Abgrenzung im Bereich von Siedlungen ist generalisiert dargestellt. Die endgültige Abgrenzung bleibt dem Ausweisungsverfahren vorbehalten

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass für die Ortslage Lyhren im Vorentwurf des LRP eine besondere Bedeutung hinsichtlich seiner Ortsbild- und Freiraumfunktion ermittelt wurde. Diese hohe Bedeutung resultiert im durch die Planung betroffenen Bereich insbesondere durch die regionstypischen alten Hofstellen entlang des gewachsenen Ortsrandes. Im Ergebnis ist nach dem Zielkonzept des LRP ausdrücklich der historisch gewachsene Ortsrand von Lyhren zu erhalten und von vorgelagerten Neubebauungen abzusehen.

Der LRP orientiert sich in seiner Bewertung des Landschaftsbildes grundsätzlich an dem gewachsenen Charakter einer Landschaft und an dem Wechselspiel von natürlichen Strukturen, Kulturlandschaftselementen und Siedlungen. Der Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes sowohl in seiner natürlichen bzw. naturnahen Ausprägung als auch in den historisch gewachsenen Formen ist daher eine besondere Bedeutung beizumessen.

Im RROP des Landkreises Schaumburg wird Lyhren als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung“ ausgewiesen. Die Festlegung erfolgte unter der Prämisse der Sicherung einer den dörflichen Strukturen angepassten Entwicklung, die sich an dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu orientieren hat. Gem. Pkt. D 1.5.02 RROP sind Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Maß für eine Bebauung in Anspruch zu



nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.

Da innerörtliche Baulücken gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen, sieht die Planung eine Abrundung des Ortsrandes in geringem Umfang vor.

Betrachtet man den südlichen Ortsrand Lyhrens, so finden sich in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes bereits 2 neuere Wohngebäude an der Straße „Am Denkmal“ (Abstand zum Plangebiet ca. 100 – 200 m). Beide Gebäude sind am Ortsrand gelegen und weithin einsehbar. Das Mit- und Nebeneinander von historischer und neuer Bebauung zeigt die kleinräumige Entwicklung des Ortes, bei der auch auf eine Ausweisung von Neubauf Flächen nicht vollständig verzichtet werden kann.

Die Gestaltung des künftigen Gebäudes hat aufgrund der unmittelbaren Nähe von 2 denkmalgeschützten Hofanlagen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange zu erfolgen. Die Planung sieht zudem zur Einbindung des ausgewiesenen Baugrundstücks bzw. des künftigen Wohnhauses in das Landschaftsbild bzw. den Ortsrand die Anlage einer jeweils 5 m breiten Baum-/Strauchhecke an der Ost- und der Südseite des Plangebietes vor. Der Blick von Süden auf das Baudenkmal „Lyhrener Dorfstraße 13“ auf der Westseite der Straße „Am Feuerwehrhaus“ bleibt auch zukünftig frei. Der Blick auf das Baudenkmal „Am Feuerwehrgerätehaus 2“ wird teilweise durch die künftige Bebauung innerhalb des Plangebiets eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der o.g. denkmalpflegerischen Belange sowie textlichen Festsetzungen der Planung wird dies jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsrahmenplans gewertet.

## **5 Satzungsinhalt**

### **5.1 Ergänzungsbereich**

Als Ergänzungsbereich wird eine Fläche südlich der Bebauung an der Straße „Am Feuerwehrhaus“ bzw. östlich der Straße „Am Feuerwehrhaus“ in die Satzung mit einbezogen.

Der in der zeichnerischen Festsetzung dargestellte Teilbereich des Flurstücks 35/1 wird in die Satzung konstitutiv einbezogen. Mit dieser Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird eine endgültige Ortsrandbildung angestrebt.

### **5.2 Festsetzungen**

Unter Berücksichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie der nahe gelegenen neueren Wohnbebauung an der Straße „Am Denkmal“ werden für den Ergänzungsbereich der Innenbereichssatzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,50m festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der auf der nördlichen Seite des Grundstücks verlaufenden Straße „Am Feuerwehrgerätehaus“.

Um den Bau von einem Haus für mehr als 1 Generation zu ermöglichen, sind Gebäude mit 2 Wohneinheiten zulässig.



Die festgelegten Pflanzmaßnahmen an der südlichen und östlichen Grenze des Erweiterungsbereichs dienen sowohl der Einbindung des künftigen Siedlungsrandes in die umgebende Landschaft als auch der Begrenzung der Entwicklung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

### **5.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über die innerörtliche Straße „Am Feuerwehrhaus“

### **5.3.2 Strom und Wasser / Abwasser**

Die Strom- und Wasser-/Abwasserversorgung kann durch das örtlich vorhandene Netz bzw. eine Erweiterung der Netzanlagen gewährleistet werden. Der Wasserverband Nordschaumburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes keine Trinkwasserversorgung vorhanden ist.

### **5.3.3 Abfall**

Die Müllentsorgung kann über die Straße „Am Feuerwehrhaus“ erfolgen.

### **5.3.4 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger hat die Deutsche Telekom darauf hingewiesen, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden sollten.

## **6 Immissionen**

Das Plangebiet ist umgeben von den Nutzungen eines Dorfgebietes. Der Gebietscharakter eines Dorfgebietes wird grundsätzlich geprägt durch das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzungen sowie von Handwerk und Gewerbe. Innerhalb von Dorfgebieten ist gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen. Emissionen von Gerüchen, Stäuben und Geräuschen können von den landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen der Bewirtschaftung ausgehen. Die künftigen Bewohner/innen müssen in dieser dörflichen Struktur mit den genannten Nutzungen und den damit verbundenen Emissionen rechnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete betragen tags 60dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) und sind im Plangebiet sowie der Ortslage einzuhalten.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Betriebe berührt. Im Ortsteil Lyhren werden nur noch die Hofstellen Lyhrener Dorfstraße 4 und Lyhrener Dorfstraße 35 landwirtschaftlich betrieben, die dem Plangebiet nahe gelegenen Hofstellen „Am

Feuerwehrhaus 2“, sowie „Lyhrener Dorfstr. 3, 8, 12 und 13“ werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die in der Plangrundlage dargestellte Siloanlage nördlich des Plangebietes ist zwischenzeitlich abgebaut.

## 7 Sonstige Auswirkungen der Planung

Mit der Ergänzung der Innenbereichssatzung wird für das künftige Bauvorhaben eine rechtsverbindliche Klarheit erreicht. Die Satzung leistet damit einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und schafft eine Verlässlichkeitsgrundlage für die betroffenen Bürger.

Die Satzung löst keine Konflikte in Bezug auf andere zu berücksichtigende Interessen aus.

## 8 Hinweise

### 8.1 Denkmalschutz

#### 8.1.1 Baudenkmale

Das Plangebiet liegt in direkter Umgebung von denkmalgeschützten Hofanlagen (Am Feuerwehrhaus 2, Lyhrener Dorfstr. 13).

Gem. § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist für die vorgesehene Errichtung eines Wohnhauses im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlage in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Die äußere Gestaltung des geplanten Wohnhauses ist einschl. der verwendeten Materialien im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

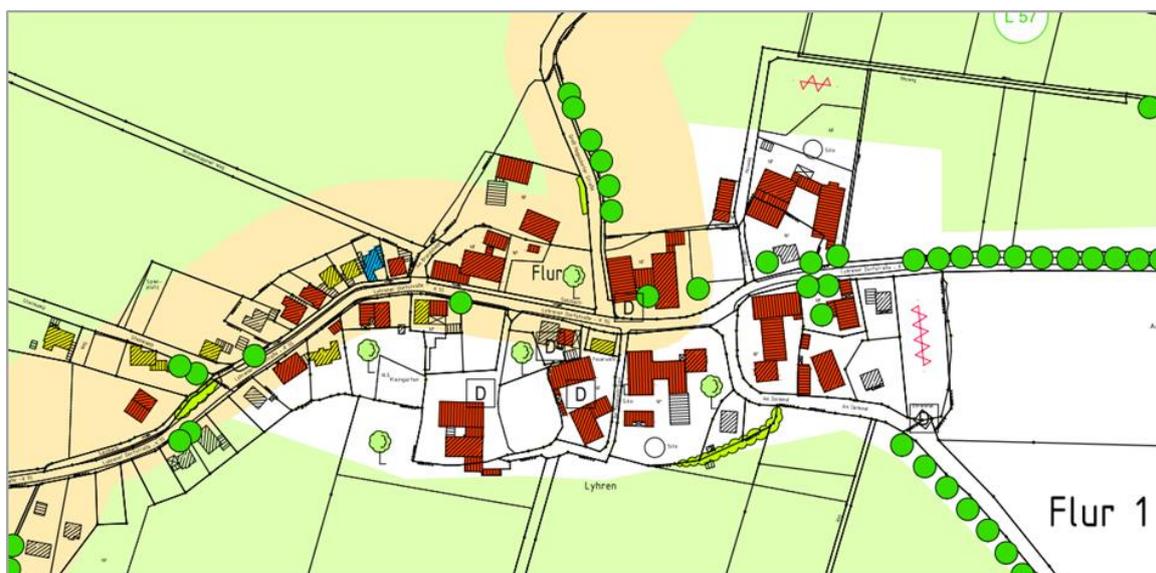


Abbildung 6: Denkmalgeschützte Gebäude in Umgebung des Plangebietes (D)



### 8.1.2 Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand konkrete archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist aufgrund fehlender systematischer Untersuchungen jedoch nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie ( Tel. 05722/9566-15 oder Email: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) ) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## 9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dieser Satzungsregelung werden für den dargestellten Teilbereiche des Flurstücks 35/1, das gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 mit in den Innenbereich einbezogen wird, erstmals Baurechte begründet, die einen Eingriff in Natur und Landschaft bewirken.

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und Abs. 3 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) BauGB anzuwenden. Da sich die künftige Bebauung des Ergänzungsbereichs gem. § 34 Abs. 1 in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, wird für die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs die festgelegte GRZ sowie die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten heran gezogen.

### 9.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum Weser- und Weser-Leinebergland, in der Region Hügel- und Bergland. Die Landschaft im Umfeld wird durch die weiter westlich liegenden Bückeberge sowie ein insgesamt hügeliges Relief charakterisiert. Dominiert wird der Naturraum durch Ackerflächen. Aufgrund des Relief besteht für die Ackerflächen ein hohes bis mittleres Erosionsrisiko gegenüber Wasser.

### 9.2 Boden / Wasser

Der anstehende Boden besteht gem. der Darstellung des NIBIS Kartenservers weiträumig aus Pseudogley-Parabraunerden mit Bodenwertzahlen von 75 bzw. Acker-/Grünlandzahlen von 78, d.h. das natürliche standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial ist sehr hoch. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um schutzwürdige Böden innerhalb des Landkreises. Die Schutzwürdigkeit begründet sich in der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, generell gesehen sind Pseudogley-Parabraunerden im Landkreis Schaumburg häufig vorkommende Böden.



Die Ingenieurgeologische Karte 1:50.000 des NIBIS Kartenservers weist für Lyhren und Umgebung bis in 2 m Tiefe veränderlich feste Gesteine mit Einlagerungen von wasserlöslichem Gipsstein, z.T. auch mäßig harte bis harte Festgesteinslagen mit vorherrschender Bodenklasse 4 (mittelschwer lösbarer Bodenart) aus.

Die Grundwasseroberfläche liegt nach Darstellung des NIBIS Kartenservers im Festgestein, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist aufgrund des Schutzpotentials der Grundwasserüberdeckung als gering einzustufen.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten ist lt. Darstellung des NIBIS Kartenservers mittel.

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vor.

### 9.3 Tiere / Pflanzen

Entsprechend der Darstellung der Niedersächsischen Umweltkarten liegt das Plangebiet nicht in einem für die Fauna wertvollen Bereich. Für Gast- oder Brutvögel wertvolle Bereiche sind nicht betroffen.

Der LRP ordnet den von der Planung betroffenen Bereich der Wertstufe 5 zu, d.h. bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. *„Eine derzeit geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben intensiv genutzte Bereiche, in denen naturnahe Elemente und Strukturen nicht oder nur noch vereinzelt vorhanden sind. Insbesondere trifft dies für ausgeräumte, ackerbaulich genutzte Landschaften zu, wie sie im Kreisgebiet großflächig in der Bördenregion und in den Talräumen des Berglandes verbreitet sind.“*<sup>1</sup> Der LRP weist für das Plangebiet keine Einzelziele für Arten und Biotope aus.

### 9.4 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt nach Aussage des LRP in der klimaökologischen Region „Berg- und Bergvorland“. In Abhängigkeit von Relief, Hangneigung und -exposition, Höhenlage sowie Nutzungs- und Vegetationsstruktur kommt es zur Ausbildung spezieller klimatischer Verhältnisse.

Das Plangebiet selbst ist dem Übergangsbereich zwischen Offenland- und Siedlungsklima zuzuordnen und weist insofern ein überwiegend positives Bioklima und geringe eigene Emissionen auf.

### 9.5 Landschaftsbild

Die Gestaltung der Ortsränder, die den Übergang zwischen besiedelten und unbesiedelten Bereichen darstellen, ist sowohl unter ökologischen als auch unter Berücksichtigung der Wahrnehmung des Ortes von außen von besonderer Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die weiträumige ackerbauliche Nutzung mit großen Schlägen. Die Wirtschaftswege weisen nur einen geringen Bestand an wegbegleitenden Bäumen und/oder Sträuchern aus. Gem. der Darstellung des LRP besitzt das Plangebiet

<sup>1</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg, S. 3 – 26 (1998)



eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Als Einzelziel wird im LRP die Durchgrünung der strukturarmen Landwirtschaftsflächen dargelegt.

Für die Ortslage Lyhren wurde im Vorentwurf des LRP eine besondere Bedeutung hinsichtlich seiner Ortsbild- und Freiraumfunktion ermittelt. Diese hohe Bedeutung resultiert im durch die Planung betroffenen Bereich insbesondere durch die regionstypischen alten Hofstellen entlang des gewachsenen Ortsrandes. Im Ergebnis ist nach dem Zielkonzept des LRP ausdrücklich der historisch gewachsene Ortsrand von Lyhren zu erhalten und von vorgelagerten Neubebauungen abzusehen.

## 9.6 Eingriffsbewertung

Im Ergänzungsbereich wird auf einer Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> künftig eine Bebauung ermöglicht.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebots von Eingriffen ist festzuhalten, dass von der Planung keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen sind.

Der Eingriff infolge baulicher Nutzung betrifft im Wesentlichen das Schutzgut Boden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,2 können max. 660 m<sup>2</sup> (2.200 m<sup>2</sup> x 0,2 zuzügl. 50% zulässiger Überschreitung gem. BauNVO) Boden für Gebäude- und Nebenflächen versiegelt werden. Die Versiegelung von belebtem Boden ist grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung zu werten, da mit ihr sämtliche natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen.

Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu erwarten, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden Flächen versickern kann.

Eine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation ist ebenfalls nicht zu erwarten, da der Verlust klimatischer Funktionen örtlich kleinflächig begrenzt ist und zudem kein Zusammenhang mit klimatisch belasteten Siedlungsbereichen besteht.

Durch die Errichtung eines neuzeitlichen Wohngebäudes wird das historisch gewachsene Ortsbild mit den alten Hofstellen im Süden der Ortslage Lyhren beeinträchtigt. Betrachtet man den südlichen Ortsrand Lyhrens, so finden sich in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes allerdings bereits 2 neuere Wohngebäude an der Straße „Am Denkmal“ (Abstand zum Plangebiet ca. 100 – 200 m). Beide Gebäude sind am Ortsrand gelegen und von Südosten einsehbar. Die Gestaltung der künftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes hat aufgrund der unmittelbaren Nähe von 2 denkmalgeschützten Hofanlagen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange zu erfolgen.

## 9.7 Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Orts-/Landschaftsbild verbunden. Das Vorhaben ist als Eingriff gem. § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Rahmen des Verfahrens ist gem. § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden und es sind Maßnahmen zur Vermeidung,



Minderung zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

## 10 Kompensationsmaßnahme

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Zielsetzungen der folgenden Kompensationsmaßnahme sind

- die Aufwertung der bodenökologischen Funktionen
- die Schaffung von Lebensraum für die heimische Flora und Fauna
- die Einbindung der neuzeitlichen Bebauung in den Gesamtkontext der gewachsenen Baustrukturen am Ortsrand. Der Blick von Süden auf das Baudenkmal „Lyhrener Dorfstraße 13“ auf der Westseite der Straße „Am Feuerwehrhaus“ bleibt auch zukünftig frei. Der Blick auf das Baudenkmal „Am Feuerwehrgerätehaus 2“ wird teilweise durch die künftige Bebauung innerhalb des Plangebiets eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der o.g. denkmalpflegerischen Belange sowie textlichen Festsetzungen der Planung wird dies jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung der Ziele des LRP gewertet.

### Anpflanzung einer Hecke

Das Plangebiet wird zur südlich und östlich angrenzenden Landschaft mit einer 5 m breiten Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten entsprechend dem Pflanzraster eingegrünt.

## 11 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die rechnerische Bilanz des voraussichtlichen Eingriffs/Ausgleichs entsprechend der Bewertungsmethode des Niedersächsischen Städtetages (2013) unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,2 sowie der zulässigen Überschreitung nach § 19 BauNVO dar:

Bestand				Planung gem. B-Plan 8/26			
Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	2200	1	2200	X	660	0	0
				PHZ	1090	1	1090
				HFM	450	3	1350
<b>Summe Bestand</b>			<b>2200</b>	<b>Summe Planung</b>			<b>2440</b>
				<b>Differenz</b>			<b>240</b>

Erl.:

<b>Kürzel</b>	
A	Acker
X	Versiegelung
PHZ	Ziergarten
HFM	Strauch-/Baumhecke



Bei Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 12 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 die Aufstellung der Satzung im Ortsteil Lyhren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rodenberg, den, 08.03.2016

Gemeinde Apelern

gez. Janisch

---

Gemeindedirektor

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieser Satzung wurden am 26.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Satzung hat in der Zeit vom 06.10.2015 bis einschl. 05.11.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegen. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden können, wurden unterrichtet und über die öffentliche Auslegung der Planungen benachrichtigt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rodenberg, den, 08.03.2016

Gemeinde Apelern

gez. Janisch

---

Gemeindedirektor



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apelern hat diese Satzung in seiner Sitzung am 09.12.2015 beschlossen

Rodenberg, den, 08.03.2016

Gemeinde Apelern

gez. Janisch

---

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss dieser Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2016 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Schaumburg bekanntgemacht worden.

Diese Satzung ist damit am 31.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Rodenberg, den, 05.04.2016

Gemeinde Apelern

gez. Janisch

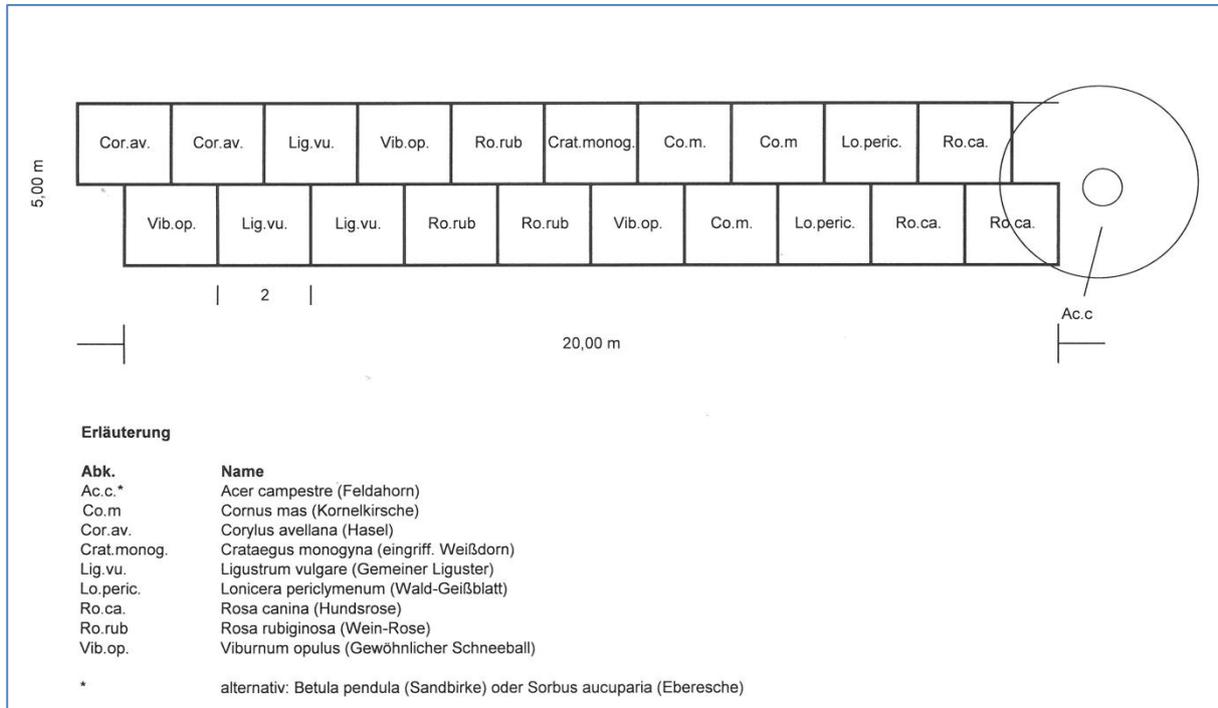
---

Gemeindedirektor



# Anlage 1

## Pflanzschema





## Anlage 2

### Pflanzliste



Sträucher: *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (eingriff. Weißdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose), *Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball). Pflanzqualität: v Str., Höhe 100 -150 cm,

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Sorbus aucuparia* (Eberesche). Pflanzqualität: Hei, 2xv, Höhe 200 – 250 cm.

Umfang der Kompensationsfläche: 450 m<sup>2</sup>.