

## B e g r ü n d u n g

(§ 2 a Abs. 6 BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 8 "Im Großen Winkel" der Gemeinde Apelern, Landkreis Schaumburg

### 1. Allgemeines:

Die Gemeinde Apelern wird bereits seit Jahren von zahlreichen Bürgern nach baureifen Grundstücken befragt. Die Anzahl der Bauinteressenten hat in der letzten Zeit so zugenommen, daß die Gemeinde sich verpflichtet fühlt, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Nach den Ermittlungen der Gemeindeverwaltung stehen keine geeigneten Baugrundstücke in festgesetzten Baugebieten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur Verfügung. Weiterhin ist beabsichtigt, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes den Arbeitern in der hiesigen Bauwirtschaft die Arbeitsplätze zu sichern.

Die Gemeinde Apelern ist daher gezwungen, diesen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG).

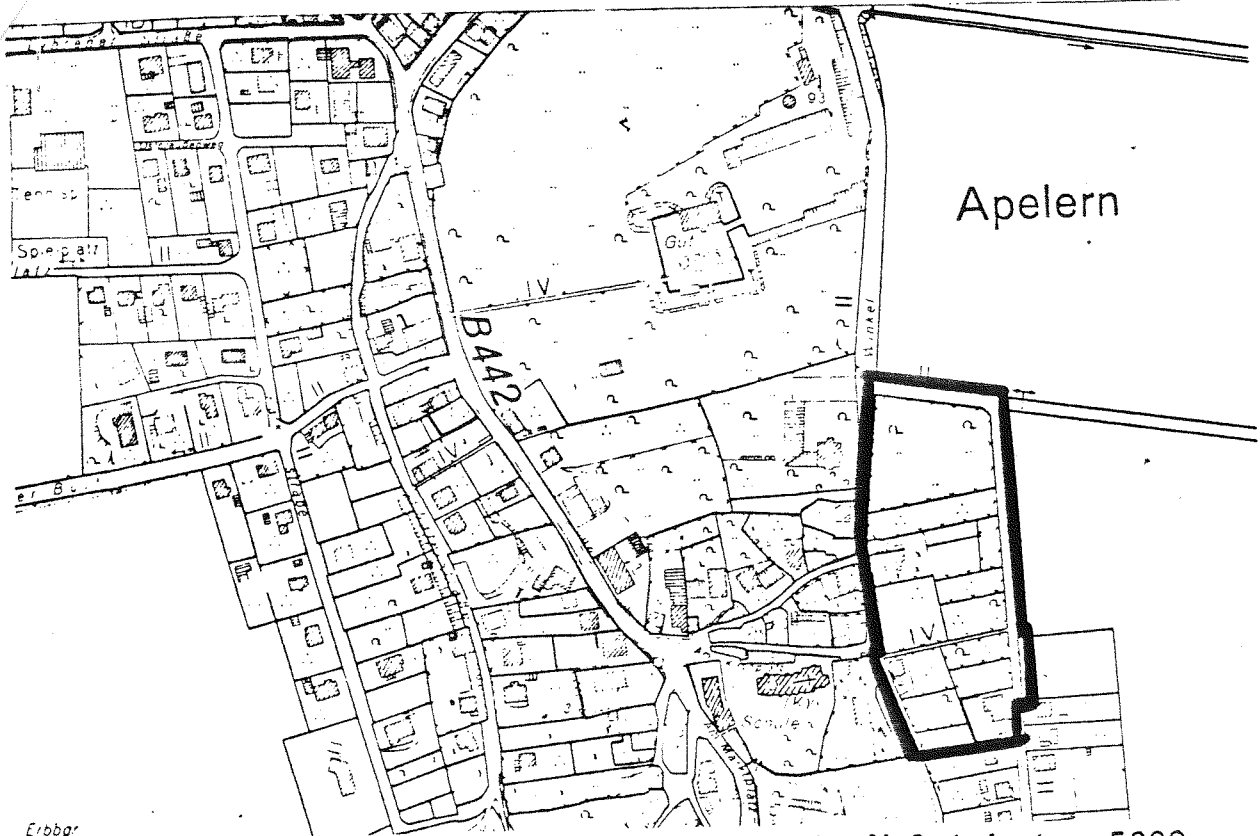
Nach der Neugliederung der Gemeinden im Raum Schaumburg ist die Samtgemeinde Rodenberg für die Erstellung des Flächennutzungsplanes zuständig. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde beschlossen und durch die Bezirksregierung am 17.10.1980 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04. März 1981.

Bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Alle für die Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke können von dem Eigentümer für einen ortsüblichen Grundstückspreis erworben werden.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Apelern und wird

- im Norden: vom Flurstück 43/1 der Flur 2;
- im Osten: von den Flurstücken 2/30 und 2/26 sowie die Teilfläche des Flurstückes 99/1 (Wegefläche) der Flur 5;
- im Süden: von dem Flurstück 30/5 der Flur 4;
- im Westen: von dem Flurstück 16/1 und der Teilfläche des Flurstückes 188 der Flur 4 sowie einer Teilfläche des Flurstückes 64/1 der Flur 3, Gemarkung Apelern

begrenzt.



Erbgr

Ausschnitt der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000

Es handelt sich um ein Gelände zum Teil mit nur geringen Höhenunterschieden. Die Geländehöhe, bezogen auf NN, beträgt ca. 90 m.

## 2. Bebauung

Die Gemeinde setzt für den gesamten Bereich des Plangebietes für die Grundstücke im Sinne der Baunutzungsverordnung allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise (O) fest. Wobei im nördlichen und östlichen Bereich eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze (II) und im westlichen Bereich, bedingt durch das zum Teil vorhandene Geländegefälle, nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze (I) festgesetzt ist. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist jedoch die Möglichkeit im Untergeschoß Räume zum dauernden Aufenthalt von Menscheneinzuplanen. Baurechtlich darf das Kellergeschoß jedoch kein Vollgeschoß werden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

## 3. Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. 8 "Am Großen Winkel" wird ein Kinderspielplatz in öffentlicher Grünfläche eingerichtet. Der Spielplatz ist von allen Grundstücken des Plangebietes gut zu erreichen. Die Größe des Spielplatzes beträgt ca. 530 qm. Gemäß des Nieders. Spielplatzgesetzes (NSpPG) ist für das Plangebiet folgende Größe erforderlich:

Gesamte Wohnfläche im Planbereich	=	ca. 19700 qm
zul. Geschoßfläche 0,5	=	985 qm
davon 2 % als Spielplatz	=	197 qm
Mindestgröße gemäß NSpPG	=	300 qm

Der ausgewiesene Spielplatz von einer Größe von 530 qm liegt somit über der erforderlichen Größe von mindestens 300 qm.

2a) Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Im Plangebiet werden ca. 32 Wohneinheiten entstehen. Hiervon errechnen sich  $32 \times 2,5$  (Mittelwert an Einwohnern pro Haushalt) = 80 Einwohner, die sich ausschließlich in diesem Gebiet ansiedeln werden. Eine große Anzahl dieser Einwohner werden junge Leute aus der Gemeinde Apelern sein, womit der im Rahmen der landesplanerischen Zielsetzung und der im Flächennutzungsplan-Entwurf der Samtgemeinde Rodenberg bis zum Jahre 1990 aufgezeigten Entwicklung durch diesen Bebauungsplan entsprochen wird.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße "Großer Winkel" im Westen und die verlängerte Gemeindestraße "Auf der Mede", welche entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan verbreitert werden soll sowie die nördlich im Plangebiet ausgewiesene Planstraße "A". Weiterhin sind zur Erschließung der einzelnen Bauflächen im inneren der Baugebiete Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind.

Die Straße "Großer Winkel" hat eine Breite von überwiegend 9,00 m Breite. Die Straßenbereite setzt sich zusammen aus 1 x 1,50 Fußweg, 5,50 m Fahrstraße und 2,00 m Parkstreifen. Eine Parkspur ist in diesem Bereich festgesetzt, damit der Verkehr nicht durch parkende "PKW's" gestört wird. Für die verlängerte Straße "Auf der Mede" ist vorerst eine Breite von 7,50 m vorgesehen. Eine Verbreiterung auf max. 10,00 m ist bei Erweiterung und Ausweisung der Bebauung an der östlichen Wegeseite geplant. Die Straßenbreite setzt sich bei den Endausbau zusammen aus 2 x 1,25 m Fußweg, 5,50 m Fahrstraße und 2,00 m Parkstreifen. Der Parkstreifen ist festgesetzt, damit der Durchgangsverkehr nicht durch parkende PKW's gestört wird.

Die Planstraße "A" ist vorerst mit 9,00 m Breite vorgesehen. Eine Verbreiterung auf 10,00 m ist bei einer Bebauung der nördlichen Grundstücksfläche vorgesehen. Der Endausbau ist wie bei der Straße "Auf der Mede" geplant.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden in einer Breite von 4,50 m als Fahrstraße aufgebaut. Ein Fußweg von 2,00 m Breite schafft die fußgängerische Verbindung zwischen der Straße "Großer Winkel" und "Auf der Mede".

#### 5. Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch die Ausweitung des Ortsnetzes des Wasserbeschaffungsverbandes Allern gesichert.

#### 6. Abwasser

Die anfallenden Schmutzabwässer werden über neu zu verlegende Schmutzwasserleitungen der zentralen Kanalisation der Gemeinde Apelern zugeleitet.

#### 7. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser werden über Oberflächen-Kanalisationsleitungen schadlos dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

#### 8. Elt-Versorgung

Die elektrische Versorgung im Plangebiet wird durch die Ausweitung des Ortsnetzes des Elektrizitätswerkes "Wesertal" Hameln gesichert.

9. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für die noch auszubauende Planstraßen (Erwerb der Straßenverkehrsflächen und deren Ausbau, Leitungen für Be- und Entwässerung, Straßenbeleuchtung) werden u.Zt. 165.000,-- DM betragen.

Auf die Gemeinde entfallen davon 16.500,-- DM

Dieser Betrag ist aus den Haushaltsüberschüssen des Verwaltungshaushaltes finanzierbar. Die Vorfinanzierung der später durch Erschließungskosten gedeckten Baukosten kann durch Rücklagenentnahme erfolgen.

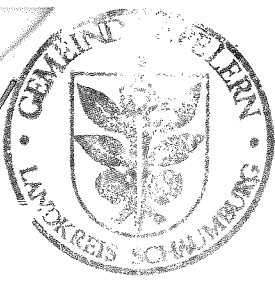


Gemeinde Apelern, den .09.02.1982

.....  
Gemeindedirektor

Aufgestellt im Mai 1982

gez. Degert, Planer



## Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Im Großen Winkel" der Gemeinde Apelern  
Landkreis Schaumburg unter Übernahme der Entwurfsbegründung  
gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 3. Mai 1979

-----

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander  
und untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG) trifft der Rat der Gemeinde  
Apelern folgende Entscheidung:

### (A) Träger öffentlicher Belange

1. Stellungnahme des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH, Hameln,  
vom 6.6.1979:

Um die Stromversorgung im Baugebiet sicherzustellen, ist die  
Errichtung einer Umspannstation erforderlich.

Es wird gebeten, in dem vom Wesertal ausgewiesenen Bereich  
einen Bauplatz für eine Umspannstation vorzusehen. Die Abmaße  
für das Gebäude dieser Umspannstation betragen im Grundriß  
ca. 2,5 x 3,0 m und in der Höhe etwa 2,7 m.

Da es sich bei der Umspannstation um ein Fertigbetongebäude  
handelt, das mittels Autokran aufgestellt werden muß, wird  
gebeten, den Bauplatz in unmittelbarer Nähe eines befestigten  
Platzes vorzumerken, damit die Aufstellung der Station von  
dort aus erfolgen kann.

#### Entscheidung:

Den vorgebrachten Anregungen, einen Bauplatz für eine Umspann-  
station auszuweisen, wurde gefolgt. Dieser Platz wurde ent-  
sprechend den Forderungen am Kinderspielfeld im B-Plan ausge-  
wiesen.

2. Stellungnahme des Straßenbauamtes Hameln; vom 11.6.1979:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß nach der derzeitigen  
Rechtelage seitens der Straßenbauverwaltung beim Bau der Um-  
gehungsstraße keine Maßnahme für die künftigen Bewohner dieses  
Gebietes hinsichtlich ausreichenden Lärmschutzes getroffen  
werden kann.

#### Entscheidung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggfs. bei Bedarf be-  
rücksichtigt.

3. Stellungnahme des Staatl. Gesundheitsamtes des Landkreises  
Schaumburg, Stadthagen, vom 6.6.1979:

Es muß sichergestellt sein, daß sämtliche Grundstücke an die  
zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Schmutz-  
wasserkanalisation angeschlossen werden.

**Entscheidung:**

Aus der Begründung zum B-Plan ist unter den Punkten 5. Wasserversorgung, 6. Abwasser, 7. Oberflächenentwässerung, ausgesagt, daß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen wird. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

**4. Stellungnahme des Landkreises Schaumburg, Stadthagen, vom 13.6.1979**

**I. Amt für Regionalplanung:**

Die Ausweisungen der Entwurfsplanung mit 32 WE entsprechen der baulichen Eigenentwicklung der Gemeinde Apelern im Rahmen der Landesplanerischen Zielsetzung und der im Flächennutzungsplanentwurf der Samtgemeinde bis zum Jahre 1990 aufgezeigten Entwicklung bei einer Wohnungsbelegungsdichte von 2,5 EW/WE. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, in welchem Verhältnis der Umfang der Baugebietsausweisung zur anzustrebenden Gemeindegröße steht. Es wird auf die einschlägigen Verfügungen der Bezirksregierung Hannover verwiesen, die die Notwendigkeit einer derartigen Aussage fordern.

**Entscheidung:**

Die Begründung wurde um den Punkt "2a) Anzahl der Wohneinheiten und Bewohner" erweitert und somit dem Hinweis gefolgt.

**II. Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Da das Gebiet des B-Planes neu erschlossen werden muß, werden hinsichtlich der Löschwasserversorgung folgende Maßnahmen gefordert:

Die Wasserleitung vom  $\varnothing$  100 mm ist über die Straße "Auf der Mede" zu erweitern, über die Planstraße "A" bis zur Straße "Großer Winkel".

Für Löschwasserentnahmen sind Unterflurhydranten einzubauen in Abständen von 80 - 120 m Entfernung voneinander.

Zusätzlich wird der Einbau eines Hydranten an dem Schnittpunkt der vorhandenen Straßen "Am Riesbach - Auf der Wiese" für erforderlich gehalten.

Dieser zuletzt genannte Hydrant ist auch für die neu einzubauenden Hydranten als Ausgangspunkt anzusehen und von dort aus die Abstandsentfernung von 80 - 120 m untereinander festzulegen.

Die Hydranten müssen der DIN 3221 entsprechen.

**Entscheidung:**

Den geforderten Maßnahmen wird entsprochen.

**III. Kulturreamt**

Im Bebauungsplan ist eine standortgerechte Laubholzbepflanzung im Norden und Osten durch ein Pflanzgebot festzusetzen, um einen besseren Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft zu erzielen.

**Entscheidung:**

Es wird davon ausgegangen, daß die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen durch die jeweiligen Eigentümer so vorgenommen wird, daß der Übergang in die freie Landschaft zufriedenstellend erfolgt. Um die individuelle Freiheit bei der Gartengestaltung für den einzelnen Eigentümer nicht zu beeinträchtigen, wird ein Pflanzgebot nicht für erforderlich gehalten.

**IV. Amt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung**

Gegen den Bebauungsplan Nr. 8 "Im großen Winkel" bestehen bei Erfüllung der nachstehenden Voraussetzungen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken.

1. Wasserversorgung: Das geplante Baugelbiet ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Nordechaumburg anzuschließen.
2. Oberflächenwasser: Das anfallende Oberflächenwasser ist mittels einer Regenwasserkanalisation schadlos in vorhandene Vorflutgräben einzuleiten.
3. Abwasserentsorgung: Das geplante Baugelbiet ist an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
4. Abfallbeseitigung: Das geplante Baugelbiet ist an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Schaumburg anzuschließen.

**Entscheidung:**

Den geforderten Voraussetzungen wird in vollem Umfang entsprochen. Dies ist auch der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

**VII. Planungsamt**

Die im Plangebiet eingetragene Fußwegefläche, die von der Straße "Großer Winkel" zum Kinderspielplatz führt, ist zur klaren Erkennung besonders zu kennzeichnen. Die als Kinderspielplatz ausgewiesene Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche darzustellen.

**Entscheidung:**

Den Forderungen wird entsprochen und entsprechend im B-Plan ausgewiesen.



5. Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim vom 18.7.1979

Im Norden des Bebauungsplanes schließt westlich unmittelbar ein landwirtschaftlicher Betrieb an, der in erheblichem Umfang Massentierhaltung betreibt. In dem geplanten anschließenden WA-Gebiet, ist möglicherweise nicht der Schutz gewährleistet, der den Begriff "ungestörtes Wohnen" beinhaltet.

Dem Wohnen zuzuführende Flächen dieses Bebauungsplanes, d.h. mindestens die nördliche Hälfte, sollten als MD-Gebiet im Sinne von § 1 Abs. 3 Bau NVO festgesetzt werden. Gleichzeitig kann die zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 a.a.O. entsprechend festgelegt werden.

Entscheidung:

Die vorgebrachten Bedenken sind unbegründet, da das Landwirtschaftliche Anwesen bereits seit ca. 10 Jahren nicht mehr genutzt wird. Der neue Eigentümer hat beim örtlichen Bauamt einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt, welchem entsprochen wird, sodaß für dieses Grundstück in Zukunft die Wohnnutzung sichergestellt ist.

(B) Personen

1. Herr Schwake, Apelern - Schreiben vom 11.12.1979

Herr Schwake ist als Eigentümer des Grundstückes Flur 4, Flurst. 16/1, nicht bereit, für den öffentlichen Verkehr im Rahmen des B-Planes Flächen abzugeben.

Entscheidung:

Den Bedenken des Herrn Schwake wurde Rechnung getragen, indem der Bebauungsplan geändert wurde, sodaß von Herrn Schwake keinerlei Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die jetzige Situation wird nicht verändert.

2. Erbgemeinschaft Leifheit/Hunger, Apelern - Schreiben vom 30.4.80 und 16.1.1980

Durch den Verlust von Flächen wird die Wirtschaftlichkeit der Gärtnerei infrage gestellt. Nur gegen Vergütung oder Bereitstellung eines wirtschaftlich günstig gelegenen Grundstückes wird der B-Plan akzeptiert.

Entscheidung:

Sofern die Gemeinde Apelern Flächen der Erbgemeinschaft Leifheit/Hunger als Bauland bzw. öffentliche Flächen erwerben muß, wird Ersatzland aus der Flur 5, Flurst. 2/30, Eigentümer: Land Niedersachsen (Domänenverwaltung), am Weg zum Klärwerk Apelern im Tausch mit der Gemeindefläche Flur 8, Flurst. 24, zur Verfügung gestellt.

3. Margarete und Hubertus Lober - Schreiben vom 8.5.1980

Es wird kein Einverständnis für den an dem Grundstück "Auf der Mede 15" im Rahmen des B-Planes vorgesehenen Stichweg gegeben.

Entscheidung:

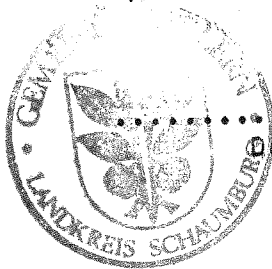
Diesem Einspruch kann nicht stattgegeben werden. Es muß gewährleistet werden, daß alle Grundstücke verkehrsmäßig an eine Straße angebunden werden. Durch die Stichstraße werden lediglich unerhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Rinteln, den 5.3.1981

WERNER DEGEN  
FREIER ARCHITEKT  
*Werner Degen*  
HELENE-NIEBEL-STR. 27  
3260 RINTELN ☎ 3575175675

Beschlossen vom Rat der Gemeinde Apelern  
in seiner Sitzung am 12.03.1981

Apelern, den .....01.04.1981.....



*[Signature]*  
Der Gemeindedirektor