

# **Bauleitplanung der Gemeinde Apelern Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg**

**Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

## **1. Änderung des**

## **B-Planes Nr. 11**

## **"Auf der Bult"**

## **Gemeinde Apelern**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung**

**Urschrift**

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **3. Aufgaben des Bebauungsplanes**

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke**

#### **4.3 Zustand des Plangebietes**

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **5.2 Verkehrsflächen**

#### **5.3 Kinderspielplatz**

#### **5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

#### **5.5 Belange des Umweltschutzes**

##### **5.5.1 Belange von Natur und Landschaft**

##### **5.5.2 Immissionsschutz**

##### **5.5.3 Altlasten**

### **6. Daten zum Plangebiet**

### **7. Durchführung des Bebauungsplanes**

#### **7.1 Grunderwerb / Bodenordnung**

#### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

### **8. Abwägung**

### **9. Verfahrensvermerk**

## 1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 „Auf der Bult“, wurde mit einer Beschluß des Verwaltungsausschusses in der Sitzung am 29.08.1995 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich innerhalb der Gemeinde Apelern zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da es sich lediglich um die Überarbeitung eines schon festgesetzten Baugebietes handelt. Eine Ausdehnung des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes ist nicht beabsichtigt.

## 3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Daher sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze der Straße Auf der Bult sowie durch die nördliche Grenze des Flst. 90/34.
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 90/49 sowie durch ein Teilstück der Straße Auf der Bult.
- Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 90/49, 90/48, 90/43, 90/39 und 90/34 sowie Teilstücke der Planstraße (Börries-von-Münchhausen-Ring).
- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 90/34 sowie durch ein Teilstück der Straße Auf der Bult.

## **4.2 Zustand des Plangebietes**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung liegenden Flächen werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt bzw. befinden sich in der Bebauungsphase und stellen sich als Straße dar. Darüber hinaus befindet sich die Parzelle des südlich an die Straße Auf der Bult angrenzenden Spielplatzes einschl. Transformatorenstation sowie ein Teil der Straße „Auf der Bult“ im räumlichen Geltungsbereich.

Die von dieser B-Plan-Änderung betroffenen Flächen sind schon Bestandteil des Baugebietes „Auf der Bult“, das zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit Wohnhäusern bebaut wird. Die Straße „Auf der Bult“ stellt sich als Baustraße dar.

## **4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Im Rahmen der konkreten Realisierung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 „Auf der Bult“, Gemeinde Apelern, hat sich gezeigt, daß der östlich der Straße „Auf der Bult“ festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für die betroffenen Grundstückseigentümer eine erhebliche Beeinträchtigung bedeutet. Dies wird insbesondere bei der Ausrichtung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücke deutlich, da die individuellen und architektonischen Ansprüche in Bezug auf die Zuordnung der Hauptgebäude zu Nebenanlagen und diese wiederum in Beziehung zu den Gesamtgrundstücken nicht ausreichend realisiert werden können. So ist beispielsweise in zwei Fällen die Erschließung des Grundstückes nur über die Westseite, die für die Deckung der jeweiligen Freizeit- und Erholungsbedürfnisse besondere Bedeutung hat (gute Belichtung etc.), realisierbar. Aus dieser Festsetzung resultieren indirekt z. T. große, befestigte Flächen die zur Erreichbarkeit der individuell platzierten Garagen erforderlich sind und bei einer alternativen Erschließung des Grundstückes vermeidbar wären.

Durch den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt kommt es somit, im Vergleich zu den übrigen Grundstücken, innerhalb des B-Planes Nr. 11, zu einer Ungleichbehandlung der individuellen Gestaltungsfreiheit, die bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht beabsichtigt war.

Um die nicht beabsichtigte Einschränkung aufzuheben soll der B-Plan nunmehr derart geändert werden, daß der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt durch eine max. 3 m breite Zufahrt durchbrochen werden kann.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 „Auf der Bult“, Gemeinde Apelern, gelten für den Bereich der 1. Änderung die dort getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die dort festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen unverändert weiter. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die 1. Änderung ebenfalls unverändert bestehen bleiben und somit auch im Bereich der 1. Änderung gleiche planungsrechtliche Wirkungen erzeugen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Auf der Bult“, Gemeinde Apelern, festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Auf der Bult und jeweilige Planstraßen) werden ebenso unverändert in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 übernommen. Lediglich im westlichen Bereich der Straße Auf der Bult wird eine Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen um 2 m vorgesehen, um einen nahtlosen Anschluß an die nördlich aus dem in Planung befindlichen Baugebiet „Auf der kleinen Bolde“ heranreichende Straßeneinmündung (Planstraße) erreichen zu können. Die jeweiligen Parzellenbreiten der in der 1. Änderung dieses B-Planes festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

## **5.3 Kinderspielplatz**

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird die Parzelle der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ebenfalls unverändert übernommen. Die mit dieser 1. Änderung beabsichtigten Differenzierung des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gewährleistet ebenfalls die für die Benutzung des Spielplatzes notwendige Erreichbarkeit.

## **5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Auf der Bult“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind auch für die von dieser 1. Änderung betroffenen Grundstücksflächen gültig und zu beachten.

Auf die entsprechenden und einzuhaltenden Gestaltungsvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes zu Höhen und Dächer wird ausdrücklich verwiesen.

## **5.5 Belange des Umweltschutzes**

### **5.5.1 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist schon auf der Ebene der Bauleitplanung über den Umgang mit Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches zu entscheiden. Es ist darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs und /oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

Da es sich bei dieser Bauleitplanung um einen Bereich innerhalb eines schon rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wird hinsichtlich der Bestandsaufnahme und -bewertung des engeren und weiteren Naturraumes (Planungsumfeld) auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Auf der Bult“, Gemeinde Apelern, verwiesen. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 11 hinsichtlich der Grünordnung und Kompensation unverändert in der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Wirkung erzeugen.

Da jedoch die mit dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 „Auf der Bult“ beabsichtigte Differenzierung des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (südliche Grenze der Straße „Auf der Bult“) Auswirkungen auf den südlich den Straßenraum begrenzenden Wegeseitengraben

haben kann, sei jedoch an dieser Stelle auf den Aspekt der Zufahrten im Bereich des o. g. Grabens eingegangen.

Wie in Kap. „Ziele und Zwecke der Planung“ ausgeführt, stellt der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eine Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit auf den angrenzenden Grundstücken dar. Zusätzlich wird dadurch, im Vergleich zu der übrigen im Plangebiet (Ursprungsbebauungsplanung) befindlichen Grundstücksflächen eine zu Beginn der Bauleitplanung nicht beabsichtigte Beeinträchtigung einzelner Grundstücke erzeugt. Aufgrund der Lage und Zuordnung der betroffenen Grundstücksflächen zur Himmelsrichtung (Belichtung) und der daraus resultierenden Ansprüche hinsichtlich der Ausrichtung der Hauptbaukörper und Nebenanlagen kommt es zu einer zusätzlichen und vermeidbaren Versiegelung, die durch längere Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen verursacht würde (z. B. Stellung der Garagen im Nordosten der Grundstücke).

Zur Vermeidung dieser nicht erforderlichen Versiegelungseffekte und zur Gewährleistung einer individuellen Grundstücksgestaltung wird nunmehr, ohne auf den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu verzichten, eine max. 3 m breite Zufahrt je Grundstück zugelassen.

Aufgrund der geringen Breite, die nur auf das unbedingt zur Erreichbarkeit der Grundstücke erforderliche Maß festgesetzt ist (3 m), wird jedoch kein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes vorbereitet. Die Grabenüberfahrten sind so anzulegen, daß die Entwässerungsfunktion und damit auch die ökologische Funktion des Grabens nicht erheblich beeinträchtigt wird. In Abstimmung mit der Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt, sind die Zufahrten auszubilden. Da die Anzahl der an der Straße „Auf der Bult“ angrenzenden Flurstücke bekannt ist, werden lediglich max. 4 Zufahrten zu erwarten sein (einschl. Spielplatz). Im Verhältnis zur Gesamtlänge der Straße Auf der Bult nehmen die zukünftigen Zufahrten somit nur einen geringen Teil des Straßenseitenraumes ein. Auf die Erhaltung der in diesem Bereich vorhandenen Obstbäume und die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird hiermit hingewiesen. Der Gesamtcharakter des Wegseitengrabens wird nicht erheblich beeinträchtigt.

### **5.5.2 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung eher eine untergeordnete Rolle ein, da aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand keine das WA-Gebiet erheblich beeinträchtigenden Immissionquellen (KFZ-Verkehr, Gewerbebetriebe ect.) im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes vorhanden sind. Mögliche Geruchsmissionen, z.B. Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen, sind eher als untergeordnet bzw. als ortstypisch einzustufen und führen nicht zu bauplanungsrechtlichen Konsequenzen hinsichtlich etwaiger Schutzabstände, Auflagen o.ä.

### **5.5.3 Altlasten**

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

## 6. Daten zum Plangebiet

-Allgemeines Wohngebiet: (ohne private Grünfläche incl. Leitungsrecht)		3.037,00 qm
-Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche (Auf der Bult)	1.498,00 qm	1.877,00 qm
(internes Baugebiet)	379,00 qm	
-Grünfläche		835,00 qm
öffentl. Grünflächen	682,00 qm	
private Grünflächen	153,00 qm	
-Flächen für Versorgungsträger		49,00 qm
-Gesamtfläche		<u>5.798,00 qm</u>

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes

### 7.1 Bodenordnung

Da die von dieser 1. Änderung betroffenen Grundstücksflächen schon geteilt, sind ist eine entsprechende Bodenordnung nicht erforderlich.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** wird von dem Energieversorgungsunternehmen Wesertal sichergestellt. Der Standort für eine entsprechende Transformatorenstation ist in unmittelbarer Nähe des festgesetzten Kinderspielplatzes - wie im Ursprungsbebauungsplan - vorgesehen.

Die Belange des **Brandschutzes** wurden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung des Baugebietes „Auf der Bult“ schon berücksichtigt.

Die Versorgung mit **Wasser** erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, über den Anschluß an die in der Straße "Auf der Bult" vorhandene Leitung.

Hinsichtlich der Darlegung einer geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers wird auf die Ausführung der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Auf der Bult“, Gemeinde Apelern, Kapitel 7.2, hingewiesen. Die darin gemachten Aussagen bleiben für den Bereich dieser 1. Änderung unverändert gültig, da der Änderungsgegenstand sich nicht auf die geplante Ver- und Entsorgung unmittelbar auswirkt.

Es wird darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover 1, Dienststelle PIL, Tel. 0511/60077-6952 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### 7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Apelern, Samtgemeinde Rodenberg, entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

## **8. Abwägung**

In der Zeit vom 1.11.1995 - 05.12.1995 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 20.10.1995 - 05.12.1995 an dieser Bauleitplanung beteiligt. Nach Ablauf der genannten Fristen liegen von folgenden Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken als Stellungnahmen vor:

### **- Landkreis Schaumburg**

Der Landkreis Schaumburg hat darauf hingewiesen, daß schon ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag vorliegt, der eine ausreichende Versickerungs- und Rückhaltemaßnahme vorsieht. Es wird auf eine Genehmigungspflicht bzgl. der vorgesehenen Grabenverrohrungen zur Herstellung von Grundstückszufahrten hingewiesen.

#### **Prüfung und Abwägung:**

Die für die Grundstückszufahrten berücksichtigten wasserrechtlichen Genehmigungen werden seitens des Grundstückseigentümers beantragt. Dieser Aspekt ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung.

#### **Ergebnis:**

Die Anregung wird berücksichtigt.



## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold  
Hess. Oldendorf, 09.01.96

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

---

Der VA der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung

am 29.08.1995

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 20.10.1995

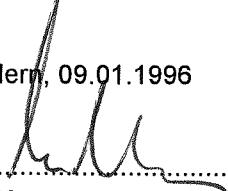
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom: 01.11.95 bis: 05.12.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Apelern, 09.01.1996



.....  
Wilke  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Apelern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 07.12.1995

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Apelern, 09.01.1996



.....  
Wilke  
Gemeindedirektor

