

Bauleitplanung der Gemeinde Apelern Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

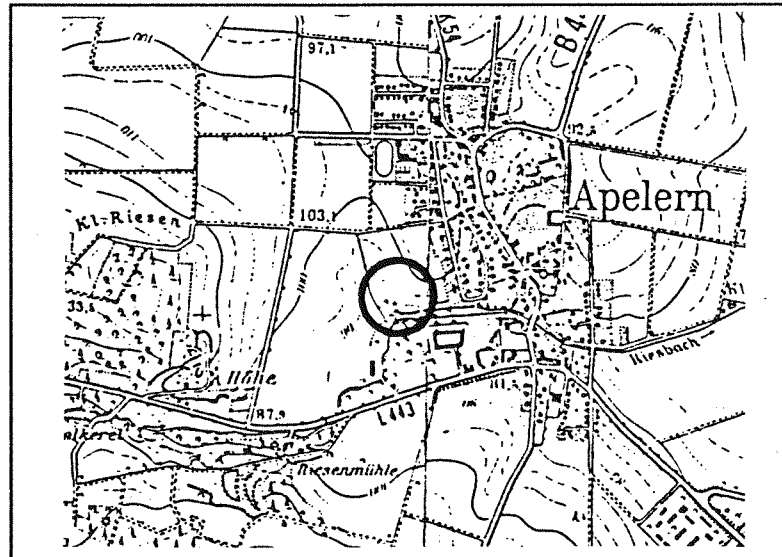
B-Plan Nr. 11

„Auf der Bult“

Gemeinde Apelern

einschl. örtlicher Bauvorschriften

2. Änderung



Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SAL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Urschrift	X
Abschrift	

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Zustand des Plangebietes

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Kinderspielplatz

5.4 Örtliche Bauvorschriften

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 Bodenordnung

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

8. Abwägung

9. Verfahrensvermerke

Anlage

1. Grundlagen

Das Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", wurde mit einer Beschlußempfehlung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Apelern in der Sitzung am 25.11.1999 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Apelern stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieser B-Plan-Änderung werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), erstellt worden.

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 nachhaltige 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.

Innerhalb der Ortschaft Apelern sind nur noch wenige Baugrundstücke zur kurz- bis mittelfristigen Deckung des Baulandbedarfes verfügbar. Das in 1994 entwickelte Baugebiet Auf der Bult weist lediglich im südwestlichen Planbereich eine noch unbebaute Grundstücksfläche auf, die aufgrund ihrer Größe, Lage und im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht an Bauinteressenten veräußert werden konnte. Um die Innenentwicklung Apelerns zu fördern, sollen die bereits entwickelten Baugrundstücke bauleitplanerisch derart verändert werden, daß diese zur kurzfristigen Baulandbedarfsdeckung beitragen und somit eine kurzfristige Vermarktung möglich ist.

Der erkennbare Baulandbedarf, der sich gegenwärtig in Form der Nachfrage nach kleineren und mit Einzelhäusern bebaubaren Grundstücken darstellt, soll angemessen berücksichtigt werden. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 dient somit der Förderung der Innenentwicklung und trägt somit zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

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 weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", 2. Änderung, umfaßt eine Fläche von 5.369 qm und wird wie folgt begrenzt.

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 90/71 und durch die südliche Grenze des Flst. 90/50 (Münchhausenring)

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flst. 90/71 und 90/57

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 90/57 und 90/28

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flst. 90/28 und 90/71, alle Gemarkung Apelern.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden gegenwärtig als landwirtschaftliche Flächen (Weidenutzung, teils Grünlandflächen) genutzt. Die unmittelbare Umgebung des Planbereiches wird durch die in den vergangenen Jahren errichteten eingeschossigen Wohnhäuser mit zugeordneten Hausgärten geprägt.

Emissionsintensive Nutzungen oder Einrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes wäre eine bauliche Nutzung des Grundstückes grundsätzlich möglich. Die Bebauungsmöglichkeit der von dieser Änderung betroffenen Grundstücksflächen bzw. eine weitergehende Grundstücksteilung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen stark eingeschränkt. Seitens des Grundstückseigentümers ist die Bebauung nicht mehr beabsichtigt, so daß das Areal für die Entwicklung von insgesamt drei Grundstücken zur Verfügung steht.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel. Innerhalb des Planbereiches sollen die bereits im B-Plan Nr. 11 rechtsverbindlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen derart neu geordnet werden, daß eine dem örtlichen Bedarf entsprechende Grundstücksausformung und bauliche Nutzung möglich ist.

Örtliche Bauvorschriften sollen auch weiterhin gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an ortstypischen Bauweisen orientieren. Diese bleiben daher von der 2. Änderung unberührt rechtsverbindlich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll als Beitrag zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate und zur Schonung der Vorflut auf den Grundstücken überwiegend zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Da die 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 lediglich die Änderung von Baugrenzen beinhaltet und weder auf die Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung noch die Veränderung der bereits rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen abzielt, wird auf den B-Plan selbst nur ein Hinweis auf die o.g. und weiterhin rechtsverbindlichen Festsetzungen des „Ursprungsbebauungsplanes“, hingewiesen.

Für den Planbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 wird daher weiterhin ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO sowie eine **eingeschossige und offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)** festgesetzt. Die festgesetzten **Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 unverändert**.

Eine verdichtete Bauweise (z. B. zweigeschossige Gebäude) soll aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Übergangsbereich der Siedlung zur südlich und nördlich angrenzenden freien Feldmark und aufgrund der sensiblen Lage nicht realisiert werden.

Die durch Baugrenzen geordneten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen nunmehr eine weitergehende Teilung des bislang unbebauten Eckgrundstückes. Die geänderte überbaubare Grundstücksfläche läßt nunmehr eine Dreiteilung der Fläche zu, so daß die aktuellen Baubehörden berücksichtigt werden können.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird über den zwischenzeitlich realisierten Münchhausenring erschlossen.

Zur Darlegung der im Plangebiet gelegenen Flächen sind weitergehende öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Zur Kennzeichnung der Erschließung des sich zukünftig ergebenden Eckgrundstückes ist im B-Plan eine Fläche für Geh-, Fahr – und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Fläche soll als private Zuwegung realisiert werden und die zukünftige Leitungsführung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzeigen.

Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird verzichtet. Der ruhende Verkehr wird gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen untergebracht.

5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche mindestens jedoch 300 qm Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

Im nördlichen Planbereich des Baugebietes Auf der Bult ist ein rechtsverbindlich festgesetzter Kinderspielplatz vorhanden, der zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der innerhalb des Baugebietes Auf der Bult lebenden Kinder ausreichend dimensioniert ist. Weitere Spielplatzflächen sind nicht erforderlich.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im B-Plan Nr. 11 „Auf der Bult“ enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bleiben unverändert bestehen. Diese beinhalten Regelungen über die Dachneigung (28 – 48 Grad), Traufhöhen und Dachfarbe. Auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird Bezug genommen und hingewiesen.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1 a BauGB).

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 ist mit der Neueinfügung des § 1a über "Umweltschonende Belange in der Abwägung" der Stellenwert des Umweltschutzes in der Bauleitplanung herausgestellt worden. Hiermit verbunden ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1 BNatSchG, die nach § 1a (2) BauGB ebenfalls Gegenstand der Abwägung ist.

Da es sich bereits um ein rechtsverbindlichen B-Plan und um ein fast vollständig realisiertes Baugebiet handelt und über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes hinaus keine über die mit dem Ursprungsbebauungsplan verbundenen weiteren Versiegelungen zu erwarten sind, findet kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die im B-Plan Nr. 11 festgesetzten privaten Grünflächen werden unverändert festgesetzt. Die hierzu rechtsverbindlich vorhandenen Festsetzungen zur Art der Bepflanzung bleibt unverändert bestehen. Zur Ausformung der privaten Grünflächen wird auf den Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Umgebung des B-Planes befinden sich keine emissionintensiven Einrichtungen oder Nutzungen, so daß Immissionsschutzfestsetzungen oder weitergehende Abstände nicht erforderlich bzw. nicht einzuhalten sind.

Landwirtschaftlich verursachte Immissionen, die auf die Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen zurückzuführen sind, sind als ortstypisch einzustufen und führen nicht zu Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Restriktionen.

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:	5.369 qm
<u>einschl. Private Grünfläche:</u>	<u>1.123 qm</u>
Gesamtfläche	5.369 qm =====

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Apelern ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden. Die Kläranlage ist durch die in der Vergangenheit durchgeführte Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über das bereits realisierte Entwässerungssystem aus dem Plangebiet geleitet und in naturnah angelegte Mulden/Becken derart zurückgehalten, daß lediglich die natürliche Abflußspende des unbebauten Gelände an die nächste Vorflut abgegeben wird. Zur Kennzeichnung der aus dem Baugebiet führenden RW-Leitung ist im Planbereich eine UFläche für Leitungsrechte festgesetzt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluß an die im Münchhausenring vorhandene Leitung und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung des Baugebietes Auf der Bult wurde bereits auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des

Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. wurden mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal. Die Versorgung erfolgt über bereits im Münchhausenring verlegte Leitungen.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Apelern entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten.

8. Abwägung

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln

Die Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen wurden berücksichtigt. Diese Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßengrundstücke.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Strom- und Gasversorgung für das Plangebiet gewährleistet werden kann.

Landkreis Schaumburg, Stadthagen

Es wurde darauf hingewiesen, daß in der Planzeichenerklärung eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt ist. Die Planzeichenerklärung würde jedoch nur auf das Leitungsrecht hinweisen. In der Planzeichnung wurden eine 3 m breite und eine 4 m breite Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Planzeichenerklärung wurde durch den Hinweis auf die Kombination "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" (GFL-Fläche) ergänzt.

Es wurde angeregt, die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur GFL-Fläche festzusetzen. Die 3 m breite Fläche entspricht dem Ursprungsbebauungsplan. In dieser Fläche wurden zwischenzeitlich Entwässerungsanlagen (RW-/SW-Kanal) für das Baugebiet hergestellt. Ein zusätzlicher Abstand ist nicht erforderlich.

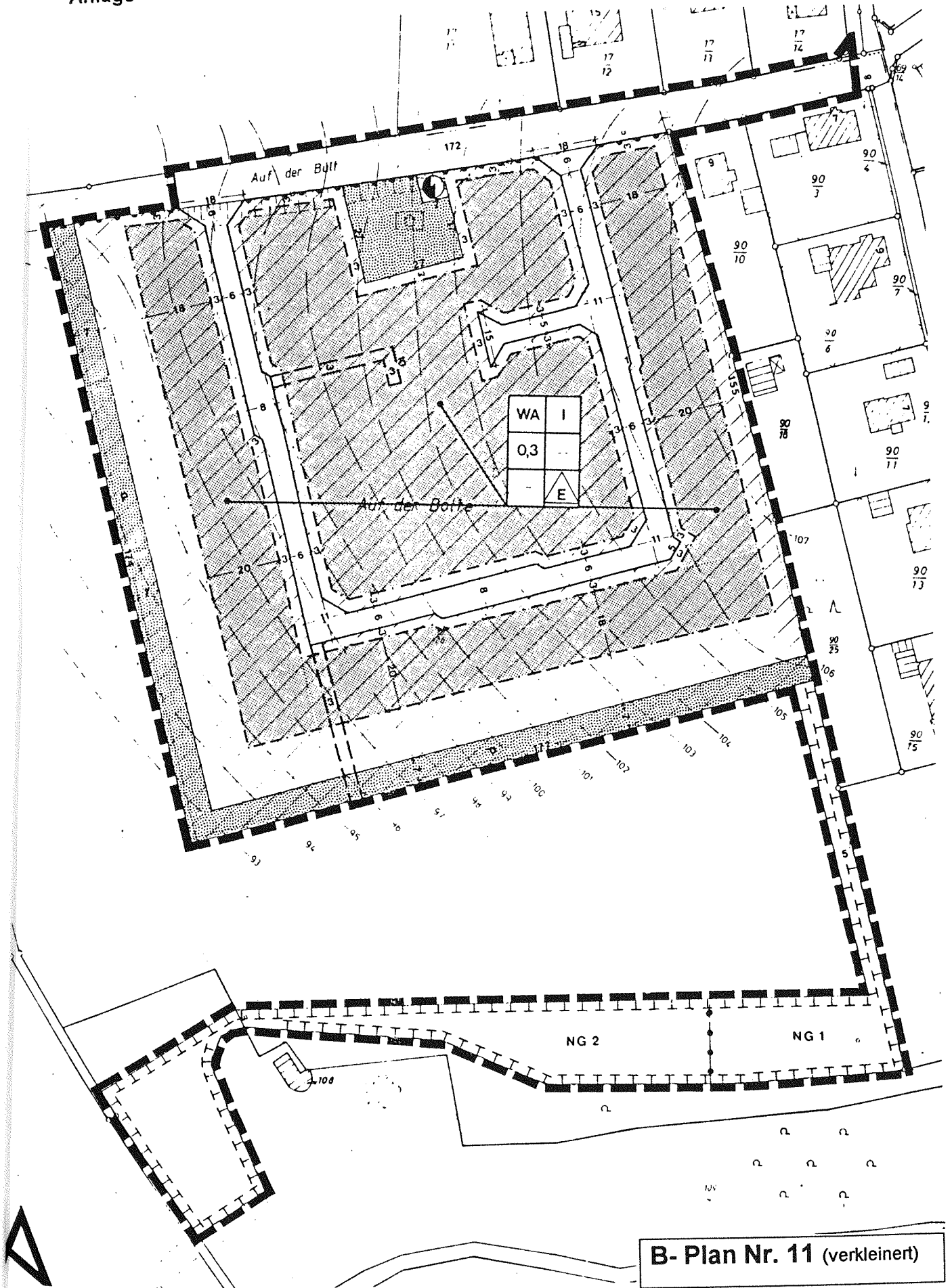
Die 4 m breite GFL-Fläche dient ausschließlich der inneren Erschließung und ist zur Herstellung von Hausanschlüssen vorgesehen. Auch hierfür sind zusätzliche Abstände nicht erforderlich.

In der Begründung wurden diese Funktionen der festgesetzten Leitungsrechte ergänzend dargelegt.

Deutsche Telekom AG, Hannover

Die vorgetragenen Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau wurden zur Kenntnis genommen.

Anlage



B-Plan Nr. 11 (verkleinert)

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von:

Reinold

.....
Hess. Oldendorf, 13.09.2000

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)

31840 Hess. Oldendorf - Kleinerwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Der VA der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung

am 25.11.1999

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 28.01.2000

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom: 22.02.2000 bis: 21.03.2000

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, 13.09.2000

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 09.08.2000

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, 13.09.2000

Wilke

.....
Gemeindedirektor
