- Original -

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

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
   - 8.1 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
   - 8.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

9. Verfahrensvermerke

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde mit einer Beschluß des Verwaltungsausschusses in der Sitzung am 15.2.1994 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich innerhalb der Gemeinde Apelern zum gegenwärtigen Zeitpunkt Flächen für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauunsplanes Nr. 11"Auf der Bult ", Gemeinde Apelern, wird für den Bereich dieses Plangebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs 3 BauGB betrieben. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg für den Teilbereich dieses Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Apelern einschließlich seiner wirksamen Änderung 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. Die Ausweisung von weiteren Bauland in der Gemeinde Apelern erfolgt auf Grundlage einer konkreten Nachfrage- bzw. Bedarfssituation, die u.a. durch eine bei der Samtgemeinde vorhandene und konkrete Interessentenliste dokumentiert wird. Erst auf der Grundlage einer festgenannten Interessentenzahl, die in der Gemeinde Apelern ihren Wohnstandort nehmen wollen, ist die hier in Rede stehende Bauleitplanung bedarfsorientiert eingeleitet worden. In diesem zeitlichen Zusammenhang wurde deutlich, daß die Ausweisung von zusätzlichem Bauland insbesondere auch aufgrund der Eigenentwicklung der Gemeinde Apelern erforderlich ist, da zahlreiche Bürger der Gemeinde Ihr Interesse an Bauland dargelegt haben. Auf der Grundlage der für die Gemeinde Apelern erkennbaren und lokal gebundenen Nachfrage nach Bauland und bei Berücksichtigung des auch in der Gemeinde Apelern erkennbaren Wohnraumbedarfs, ist diese Baulandausweisung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, vereinbar. Die städtebauliche Ordnung wird durch konkrete Festsetzungen i.V.m. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Bestandteile dieses B-Planes sind, gewährleistet.

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 des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, wird wie folgt begrenzt:

Ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 90/26 verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in südlicher Richtung bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des v.g. Flurstückes zu und verschwenkt von dort in westlicher Richtung und verläuft weiter, unter Aufnahme der kartographischen Nutzungsgrenze des südlichen Schluchtwaldes, in Richtung Flurstück 108. Die Geltungsbereichsgrenze umgeht dieses Flurstück jedoch nördlich und verschwenkt sodann in südlicher Richtung entlang des o.g. Waldrandes bis auf die nördliche Nutzungsgrenze des vorhandenen Wirtschaftsweges .Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft sodann in westlicher Richtung abknickend auf den südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 90/26 zu und verläuft weiter in nordwestlicher Richtung unter Aufnahme der östlichen Grenze der Grabenparzelle 143; von dort verschwenkt sie nach nach ca. 57 m wiederum in östlicher Richtung. In einem Abstand von 5 m von der östlichen Grenze des Flurstückes 90/26 (Entfernung zur südlichen Grenze des Poangebietes beträgt 22 m) verschwenkt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sodann wieder in nördlicher Richtung (Länge ca. 87 m) und quert dabei das Flurstück 90/26 nochmals.Von dort verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in westlicher Richtung auf eine Länge von ca. 172 m. Von dort aus verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in nördlicher Richtung bis auf die südliche Grenze der Wegeparzelle 132/2, sie verschwenkt von dort aus in östlicher Richtung und quert nach 37 m die Straße in nördlicher Richtung (90 Grad). Von dort aus verschwenkt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wiederum in östlicher Richtung und verläuft unter Aufnahme der nördlichen Grenze der Wegeparzelle 132/2 bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt dieser Straße zu, wo sie von dort aus wiederum in südlicher Richtung die Straße quert, um in westlicher Richtung bis auf den Ausgangspunkt zuzulaufen.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Errichtung von Wohngebäuden** im Sinne von Einzelhäuser am westlichen Ortsrand der Gemeinde Apelern geschaffen werden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Samtgemeinde Rodenberg im Sinne der Entwicklung der zugehörigen Gemeinden auch in der Gemeinde Apelern sich anbietende Flächen i. S. der Abrundung des Ortsteiles für die Siedlungsentwicklung freizugeben (Flächennutzungsplanung). Die Freigabe von weiteren Bauflächen ist aufgrund des auch für die Gemeinde Apelern erkennbaren dringenden Wohnraumbedarfes erforderlich. Auch die scheinbar vorhandenen Baulücken reichen zur Deckung der v.g. Wohnraumbedarfs nicht aus, da diese überwiegend seitens der Eigentümer nicht für Bauzwecke zur Verfügung gestellt weden. Somit soll dieser B-Plan dazu beitragen, daß der kurz- bis mittelfristige Bedarf nach Bauland in der Gemeinde Apelern gedeckt werden kann (gem. § 1 Abs. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 5 Nr.2 und 3 BauGB). Dabei sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege schon bei der Bauleitung hinreichend Berücksichtigung finden (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Dabei ist es u.a. Ziel dieses B-Planes potentiell zu versiegelnde Flächen (z.B. Verkehrsflächen) zu minimieren. Darüber hinaus soll sich die neue Siedlungseinheit nahezu nahtlos in den Übergangsbereich zur freien Landschaft einfügen. Sowohl eine deutliche Rahmeneingrünung als auch die übrigen innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zur Realisierung dieses Zieles wesentlich beitragen.

Um jedoch den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den Ortsrand einzufügen, sollen "Pflanzstreifen" insbesondere entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung soll gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an ortstypischen Bauweisen orientieren.

Das Plangebiet hält einen Abstand von ca. 100 m zu dem südlich befindlichen besonders schützenswerten Biotop (§ 28 a NNatG) -Schuchtwald. Durch die Einhaltung dieses Abstandes sollen Beeinträchtigungen, u. U. verursacht durch den Siedlungsbereich, vermieden werden. Durch die Einhaltung des o.g. Abstandes tritt eine fast quadratische Form der Siedlungserweiterung in Erscheinung, die jedoch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt geprägt durch die sich im Westen an den vorhandenen Siedlungsrand anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden. Der gegenwärtige Siedlungsrand wird gebildet von rückwärtigen, gärtnerisch genutzten Flächen. Das Erscheinungsbild der vorhandenen und das Plangebiet erschließenden Wegeparzelle Auf der Bult wird entscheidend durch die beidseits vorhandenen Obstbäume beeinflußt. Nach Westen hin schließt sich die freie Feldmark mit ihren landwirtschaftlich genutzten Flächen und z.T. zusammenhängenden "Grünbeständen" an. Am südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich der o.g. Schluchtwald, der aufgrund seiner besonderen Artenzusammensetzung als besonders schützenswertes Biotop gem. § 28 a NNatG eingestuft worden ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank-, und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Ausschluß der v.g. Nutzungen soll der Entstehung eines homogenen und weitestgehend von Immissionen freigehaltenen Wohnbereiches dienen. Darüber hinaus soll dieser Ausschluß dazu führen, daß der neue Siedlungsabschnitt sich frei von jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Lärm und Abgase) entwickeln kann. Etwaige Beeinträchtigungen durch Zu- und Abgangsverkehre verursacht von z.B. Gewerbebetrieben können somit auf ein Minimum beschränkt werden.

Um auch hinsichtlich der überbaubaren Flächen eine städtebaulich verträgliche Zuordnung zu angrenzenden Siedlungsbereichen zu gewährleisten und um den Eingriff in Natur und Landschaft hinsichtlich des Versiegelungsgrades zu minimieren, wird für das festgesetzte WA -Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 bei einer maximalen eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

Ebenfalls wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser innerhalb des Plangebietes zulässig sind. Diese Festsetzung soll auch dazu beitragen, daß eine dem städtebaulichen Umfeld dieses Plangebietes angemessene und sich in die Bebauungsstruktur der Gemeinde Apelern einfügende Bebauungsdichte erzeugt wird.

Die festgesetzten Baugrenzen (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt i.d.R. 3 m)sollen möglichst eine zum öffentlichen Straßenraum orientierte Bebauung ermöglichen, um dadurch eine "geborgenere" Straßenraumsituation zu erzeugen. Durch ein engeres Straßenraumprofil kann zusätzlich durch den visuellen Effekt der räumlichen Enge die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer begrenzt werden. Die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sind jedoch mit einer durchschnittlichen Tiefe von 18-20 m so bemessen, daß vor- oder zurückspringende Baukörper oder Bauteile möglich und wünschenswert sind.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Straße "Auf der Bult" erschlossen, die derzeit am Anfang der geplanten Neubebauung in Form eines unbefestigten Feldweges in Richtung Westen weiter verläuft. In Fortsetzung der befestigten Straße ist eine Planstraße (derzeit Feldweg) unter Aufnahme der vorhandenen Parzelle vorgesehen. Die innerhalb der in diesem Bereich vorhandenen Obstbäume sind, soweit sich diese nicht in den geplanten Einmündungsbereichen (Planstraße - Auf der Bult) befinden, zu erhalten und im Rahmen der innerhalb des Plangebietes stattfindenden Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen). Die auszubauende Verkehrsfläche der Wegeparzelle Auf der Bult hat eine Gesamtlänge von ca.135 m.

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes bezieht auch den schon befestigten östlichen Teil der Straße "Auf der Bult" bis zum Kreuzungsbereich (Parkstraße) ein, um einen nahtlosen Übergang der jeweiligen Erschließungseinheiten auf der bauplanungsrechtlichen Ebene zu erzeugen.

Das Baugebiet selbst wird durch eine "Ringerschließung" mit Anbindung an die v.g Planstraße - verlängerte Straße "Auf der Bult"- an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Ringstraße hat eine durchschnittliche Breite von 6 m. Die Straßenbreite ist so bemessen, daß der Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit PKW/PKW möglich ist und innerhalb der verbleibenden Straßenfläche noch ausreichend Freiraum für Grünelemente in Kombination mit Parkbuchten und Ausweichflächen verbleibt (Ausbauquerschnitt z.B. Gehweg 1,50m und Fahrbahn 4,50m oder -bei reinen verkehrsbenutzten Bereichen- 4 m niveaugleich und 2 m Parkbucht im Wechsel mit Straßenbäumen). Konkrete Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Straßenraumgestaltung und straßenrechtlicher Kategorien (Zone 30 bzw. verkehrsberuhigter Bereich) werden erst im Rahmen der Ausbauplanung gemacht.

Die Parzellenstruktur der Verkehrsfläche ist so gewählt, daß verkehrsberuhigende Elemente (Straßenversatz) schon auf der Ebene der B-Planung berücksichtigt werden. Innerhalb des Erschließungsnetzes werden s.g. Platz-Räume in den jeweiligen Kurvenbereichen i.S. von Aufenthalts- und Kommunikationsorten geschaffen.

Der ruhende Verkehr wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt, so daß dieser Bebauungsplan nicht auf die Bedarfsdeckung und ebenso nicht auf die nachrichtliche Darstellung von Stellplätzen innerhalb der Verkehrsfläche eingeht. Grundsätzlich sei jedoch darauf hingewiesen, daß Stellplätze zunächst auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu errichten sind.

5.3 Kinderspielplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird ein ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz als besondere Zweckbestimmung festgesetzt, der die Bestimmungen und Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes berücksichtigt und erfüllt. Die Größe des Kinderspielplatzes beträgt ca. 680 qm.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Ortsrandlage der Gemeinde Apelern im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen städtebaulichen Situation, sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -farbe zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und in der gewachsenen Ortslage noch erkennbar ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

o Harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

o Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde, auch wenn diese nicht aus dem traditionellen Ortsbild abgeleitet werden können.

Dächer

Für die Gemeinde Apelern , Samtgemeinde Rodenberg, sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen, wobei darauf hingewiesen werden muß, daß aufgrund der vorfindlichen historischen Baustruktur keine eindeutige Dachneigung als charakteristisch anzusehen ist. Vielmehr stellt die Durchmischung der Baustruktur hinsichtlich des Gebäudealters zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine aus städtebaulicher Sicht nicht zu vernachlässigende Größe dar. Insofern ist das zulässige Spektrum der Dachneigungen bis auf 28 Grad ausgedehnt worden.

Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig. Um die Belange des Umweltschutzes auch bei der baulichen Gestaltung hinreichend zu berücksichtigen, sind Grasdächer aufgrund der flacheren Dachformen (konstruktiven Erfordernis) von dieser Regelung ausgenommen. Damit sich Dachaufbauten in die geneigten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen, wird ihre Gesamtlänge auf 3/5 tel der Trauflinienlänge begrenzt.

Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot" - "rotbraun", soll der sich aus dem historisch geprägten Ortsbild ergebende Charakter auch in Richtung Ortsrand weitergeführt werden. Hingegen werden engobierte, reflektierende Dachziegel- bzw. steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum historischen Ortsbild und Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und gewünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologische Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Höhen

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, daß lediglich die derzeit den Siedlungsrand bestimmenden Wohngebäude die Höhenentwicklung durch die Eingeschossigkeit als maßgebliche Größe vorgeben.

Gerade in dem o.g. Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes in der Gemeinde Apelern, insbesondere bei Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Situation, aus. Aus diesem Grund ist eine Höhenfestsetzung der Einzelgebäude bezogen auf die jeweiligen maximalen Traufhöhen festgelegt.

Die Festsetzung der Traufhöhen soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. Die Traufhöhe wird als äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche definiert. In den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die Traufhöhe, ausgehend vom Bezugspunkt, bei einer eingeschossigen Bauweise maximal 3,50 m betragen darf.

Wegen des z.T. geneigten Geländes ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe um einen bestimmten Zuschlag möglich. Steigt das Gelände, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Da die öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", immer bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand.

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 Landschaftpflege 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.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen ist Rahmen dieser Bauleitplanung (FNP-Änderung und B-Plan) von einem Garten- und Landschaftsarchitekten eine landschaftspflegerische Beurteilung bezüglich des hier in Rede stehenden Plangebietes ausgearbeitet worden.

Bei den nachfolgenden Ausführungen wird auf diese Beurteilung ausdrücklich Bezug genommen und verwiesen.

Die Inhalte und Ergebnisse der landschaftspflegeriche Beurteilung werden daher im Rahmen dieser Begründung nur in dem für diese Planung erforderlichen Umfang wiedergegeben. Auf die Wiederholung von Grundlagendaten und Aussagen sei der Verweis auf die Gesamtuntersuchung (Beurteilung) erlaubt. Die landschaftspflegeriche Beurteilung ist beim Bauamt der Samtgemeinde Rodenberg zu den jeweiligen Dienstzeiten einzusehen.

Auf die Ausarbeitung eines separaten Grünordnungsplanes ist im Rahmen dieser Bauleitplanung verzichtet worden, da sich das Plangebiet überwiegend auf landwirtschaftliche Flächen (Grünland)

erstreckt und keine größeren und zusammenhängenden Flächen mit mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit (t. B. Artenvielfalt) unmittelbar überplant. Darüber hinaus beinhaltet die landschaftspflegerische Beurteilung Aussagen, die z. T. den Detaillierungsgrad eines GOP erreichen (z. B. Planzlisten). In den Fällen, in denen die landschaftspflegerische Beurteilung eher tendenzielle Vorschläge hinsichtlich von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trifft, sind diese durch textliche Festsetzungen konkretisiert im B-Plan aufgeführt worden (z.B. Schutz des angrenzenden Schluchtwaldes - Biotop gem. § 28 a NNatG).

- **Naturräumlicher Bestand**

Der Boden innerhalb des Plangebietes besteht aus Sandstein und Schieferton. Dieses Ausgangsmaterial weist nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Vorfindlich sind im nördlichen Plangebiet Braunerde sowie im südlichen Teilbereich in Richtung Riesbach Übergänge in Parabraunerde.

Das Plangebiet ist im gegenwärtigen Zustand (Wiese/Grünland) als Kaltluftproduzent anzusehen, wobei die Fließrichtung hangabwärts zum Riesbach sowie in östliche Richtung (Rodenberger Aue) weist.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, liegt nicht in einem ausgewiesenen bzw. in Planung befindlichen Wasserschutzgebiet.

Infolge des nahezu wasserdurchlässigen Sandsteines der Wealdenformation muß nach Aussagen des NLfB Hannover mit Grundwasserflurabständen bei 1 - 3 m gerechnet werden. Die Fließrichtung des Grundwassers ist auf den Riesbach ausgerichtet. Im Hangbereich, insbesondere am Rand des Schluchtwaldes, sind Vernässungen erkennbar, die auf den Austritt von Hangwasser hindeuten.

- **Aktuelle Situation**

Die derzeitige Situation im Bereich der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen ist geprägt durch einen artenarmen Grasbestand der am nördlichen Rand des Plangebietes in eine ca. 4 m breite Ruderalfläche mit Obstbaumbeständen übergeht.

Die Eignung dieser sowie angrenzender Flächen für die Erholungsnutzung ist auch aufgrund der z. T. durch die intensive Landwirtschaft ausgeärumten und verarmten Landschaft (fehlende und das Landschaftsbild gliedernde und strukturierende Gehölze) eher gering anzunehmen. Durch die topografische Situation (Hangausrichtung Südwest) wird ein für den Betrachter attraktiver Ausblick auf die angrenzenden Hügel gewährt. Einblicke auf das Gutsgelände sind aufgrund des am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestandes (Schluchtwald) nicht möglich.

Hinsichtlich der vorfindlichen Bäume und Sträucher wird auf die landschaftspflegeriche Beurteilung verwiesen.

Insbesondere sei jedoch auf den "Schluchtwald" eingegangen, der aufgrund der Artenzusammensetzung und Lage als **Ahorn-Eschenschluchtwald** einzustufen ist. Gem. § 28 a NNatG ist dieser Wald typgeschützt.

"Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten. Dies gilt auch, wenn das besonders geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur- und Landschaft (§ 31 Abs. 1) eingetragen worden ist" (§ 28 a Abs. 2 NNatG).

Alle angrenzenden Vorhaben und Planungen haben daher auch auf dieses besonders schützenswerte Biotop Rücksicht zu nehmen. Die Lebens- und Leistungsfähigkeit dieses Biotops wird von dem auf den Flächen des Plangebietes z. Zt. eindringenden Oberflächenwasser bestimmt, da aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse das Oberflächenwasser durch den Bereich des Schluchtwaldes in den Riesbach einmündet. Insofern gilt dem v. g. Schluchtwald und seiner dauerhaften Erhaltung auch die volle Aufmerksamkeit im Rahmen dieser Bauleitplanung.

- **Zusammenfassende Konfliktanalyse**

o Im Rahmen der Bauaktivitäten innerhalb dieses Planbereiches werden die Bodenverhältnisse durch Verdichtung und Versiegelung stark verändert mit der Folge, daß die Leistungsfähigkeit dieses kleinräumigen Naturhaushaltes insbesondere hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers und der derzeit vorhanden Artenstruktur gestört wird. Dieser Aspekt ist jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Insbesondere können Beeinträchtigungen oder Schädigungen vorhandener Obstbäume durch Baufahrzeuge nicht ausgeschlossen werden.

o Durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen wird die Fläche als Frischluftproduzent nicht mehr wirksam. Die kleinklimatischen Verhältnisse verändern sich deutlich. Durch die Neugestaltung im Bereich der öffentlichen und privaten Freiflächen kann dieser Eingriff ausgeglichen werden. Das Biotoppotential ist mittelfristig regenerierbar.

o Das Landschaftsbild wird durch die mit dieser Planung verbundenen Siedlungsausdehnung beeinträchtigt. Da der jetzige Siedlungsrand hinsichtlich des Überganges zur freien Landschaft keine für das Landschaftsbild hinreichende Bepflanzung und Ausformung eines Grünelementes aufweist, kann durch eine deutliche Ausprägung eines Gehölzstreifens eine eindeutige Abgrenzung des neuen Siedlungsbereiches zur freien Landschaft i. S. eines Weichbildes i. V. mit einer Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden.

o Aufgrund der ausreichenden Entfernung des potentiellen Siedlungsabschnittes zum Schluchtwald (§ 28 a NNatG) von rd. 100 m sind unmittelbare Beeinträchtigungen für die dort vorhandene Flora und Fauna nicht ableitbar. Vielmehr ist die indirekte Beeinträchtigung in Form des Oberflächenwasserentzuges, verursacht durch die Teilversiegelung innerhalb des Plangebietes und Ableitung in die nächste Vorflut als potentielle Beeinträchtigung einzustufen.

o Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Schluchtwaldes langfristig zu sichern, sind daher Planungen und Maßnahmen zu entwickeln und vorzusehen, die gewährleisten, daß ausreichende Mengen des Oberflächenwassers dem Schluchtwald zugeführt werden.

- **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(Vorschläge der landschaftspflegerischen Beurteilung und Festsetzungen im B-Plan)

o Durch die Wahl und Ausformung des Plangebietes (landwirtschaftliche Fläche und ausreichender Abstand zum Schluchtwald und zu angrenzenden Gewässern) leistet diese Bauleitplanung einen Beitrag zur Vermeidung und Minderung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft.

o Die im Plangebiet vorhandenen Obstbaumreihen im Bereich der Wegeparzelle "Auf der Bult" sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Das Entfernern von einzelnen Obstbäumen ist nur in den Bereichen zulässig, in denen die innere Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen) auf die Wegeparzelle "Auf der Bult" trifft (vgl. § 4 textl. Festsetzungen).

o Zur Durchgrünung des Plangebietes ist im B-Plan die Festsetzung von privaten Grünflächen und deren Ausformung weitergehend festgesetzt, daß nunmehr je 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Weitergehend ist festgesetzt, daß die Anpflanzungen auf dem Grundstück zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (d. h. erstmalige gärtnerische Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen sind (vgl § 3 textl. Festsetzungen).

o Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die des Schluchtwaldes, nachhaltig sicherzustellen, ist im B-Plan festgesetzt, daß auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2) - vgl. § 5 Abs. 2 textl. Festsetzungen - die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sicherzustellen (Versickerungsmulden) und zulässig ist. Somit ist durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet. Beeinträchtigungen des Bodens sowie der im angrenzenden Schluchtwald vorhandenen Vegetationsbestände sind somit ausgeschlossen. Die Versickerungsmulden werden gem. dem Antrag auf Einleitungserlaubnis in ein Gewässer (Wasserrechtsantrag) so

angelegt, daß diese nahezu parallel nördlich des Schluchtwaldes mit Anschluß (über eine Drosselleitung) an die angrenzende Grabenparzelle verlaufen. Dadurch ist auf einer ausreichenden Fläche eine breite und wirksame Versickerung möglich.

o Der Ausbau des Schotterweges "Auf der Bult" soll auf das unbedingt zur Erschließung des Baugebietes erforderliche Maß beschränkt werden. Diese Maßnahme wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.

o Im Rahmen der landschaftspflegerischen Beurteilung wird angeregt, durch Zisternen das Regenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Die geplante Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist neben der o.g. Mulden-Versickerung derart vorgesehen, daß die jeweiligen Übergabeschächte auf den Grundstücken ein Volumen von min. 1,8 qbm (eine Mindesttiefe von 3,80 m bei einem lichten Schachtdurchmesser von 1 m) aufweisen müssen . Dadurch wird ein zusätzlicher Rückhalte- und Versickerungseffekt eintreten, da die Schachtringe in den unteren Ringbereichen wasserdurchlässig zu gestalten sind. Durch diesen Effekt und und des z. T. stetig vorhandenen Wasserstandes kann das im Schacht vorhandene Regenwasser für die gärtnerische Nutzung oder als Brauchwasser verwendet werden (vgl. § 6 Abs 2 textl. Festsetzungen).

o Dem Vorschlag hinsichtlich der Festsetzung, daß Grundstückszufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialen zu befestigen sind kann nicht gefolgt werden, da aufgrund der Hanglage Zufahrten in Hangrichtung (hangabwärts) entwässerungstechnisch hinsichtlich etwaiger zu erwartender Ausspüleffekte (bei unbefestigten Materialien etc.) Schäden auf den Grundstücken oder an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden können.

o Als weitere interne Kompensationsmaßnahme wird vorgeschlagen und im B-Plan textlich festgesetzt (§ 2 private Grünflächen), daß im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen (Flächenbreite 7 m) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 56 Abs. 6 NBauO eine Strauchhecke mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die entsprechenden zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind der Anlage 3 der Begründung dieses B-Planes zu entnehmen. Darüber hinaus ist festgelegt, daß auf den o. g. Flächen 20 % Bäume als Heister in einer Höhe von mind. 2 m und 80 % Sträucher zu pflanzen sind. Die Pflanzungen sind so anzulegen, daß sich ein artenreiches freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (dreireihige Hecke (vgl. auch Anlage 3 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (d. h. erstmalige gärtnerische Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen .

o Als Ersatzmaßnahme wird die Anlage eine Gehölzstreifens und einer Ruderalfläche entlang des Schluchtwaldes vorgeschlagen. Nördlich des Schluchtwaldes sollen zwei Flächen aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und mit standortgerechten heimischen Landschaftsgehölzen in Form eines etwa 7 - 10 m breiten Streifens mit Arten, die der Anlage 2 dieser Begründung zu entnehmen sind, gestaltet werden. Die nicht bepflanzten Innenräume werden den Prozessen der natürlichen Sukzession überlassen. Die Ausbildung eines derartigen Saumes wird die vorhandenen Vegetationsbestände zusätzlich schützen und aufwerten (NG 1 und NG 2 - Flächen, vgl. § 5 textl. Festsetzungen). Innerhalb der Flächen - NG 2 - ist, wie o.b. - die teilweise Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist mit dem Ziel der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vereinbar, da u.a. die Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers unmittelbar als interne bzw. externe Kompensationsmaßnahme Wirkung erzeugt.

Bei Berücksichtigung der in der Anlage 4 dieser Begründung dargestellten Flächenbilanzierung kann durch die im B-Plan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der mit dieser Bauleitplanung verbundene erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Vereinbarkeit dieses B-Planes mit den Belangen von Natur und Landschaft ist daher ableitbar.

5.5.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionschutzes 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 Geruchsimmissionen, 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)			24.035,00 qm
-Verkehrsflächen			
- Straßenverkehrsfläche			4.361,00 qm
(Auf der Bult)	=	1.900,50qm	
(internes Baugebiet)	=	2.408,00qm	
-Grünfläche			
öffentl. Grünflächen			680,00 qm
private Grünflächen		2.331,00qm	
-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			ca. 5.044,00 qm
-Flächen für Versorgungsträger			49,00 qm
-Gesamtfläche			34.169,00 qm

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind über den einfachen Grunderwerb der erforderlichen Straßenflächen hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Grünflächen einschließlich der Fußwege parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** kann von dem Energieversorgungsunternehmen Wesertal sichergestellt werden. Der Standort für eine entsprechende Transformatorenstation ist in unmittelbarer Nähe des festgesetzten Kinderspielplatzes vorgesehen.

Hinsichtlich der Belange des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, daß bei der für Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle ein Löschwasserplan im Maßstab 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen einzureichen ist.

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

Die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** wird über ein innerhalb des Plangebietes zu realisierendes Kanalnetz bei Berücksichtigung des vorhandenen Gefälles in südlicher Richtung aus dem Plangebiet abgeleitet. Zu diesem Zweck ist auf dem landwirtschaftlichen genutzten Grundstück , daß sich unmittelbar südlich an das Baugebiet anschließt, ein Schmutzwasserkanal in Richtung Ortslage Apelern zu realisieren. Die Trassenführung des Schmutzwasserkanals außerhalb des Bebauungsgebietes erfolgt in Abhängigkeit der vorhandenen Geländehöhen. Um an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der (südlichen) Parkstraße anbinden zu können, ist die Schmutzwasserleitung durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu verlegen. Die Absicherung der Trassenführung erfolgt auf der Grundlage von Gestattungsverträgen zwischen der Gemeinde Apelern/Samtgemeinde Rodenberg und den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das im Plangebiet anfallende **Oberflächenwasser** soll zur Minderung des durch die Bebauung/Versiegelung verursachten Eingriffes innerhalb des lokalen Naturraumes, möglichst innerhalb des Plangebietes bzw. im Nahbereich des Plangebietes, dem Boden wieder über die Versickerung zugeführt werden.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist insbesondere zum Schutz des südlich sich an das Plangebiet anschließenden Schluchtwaldes (Biotop gem. § 28 a NNatG) erforderlich. Der Schluchtwald wird aufgrund der lokal vorhandenen Boden- und Höhenverhältnisse derzeit über das auf der bisher unbebauten Grünlandfläche anfallende Oberflächenwasser mit ausreichend Wasser versorgt. Durch die Teilversiegelung der bisher durchlässigen Flächen und Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und Naturraum heraus (Abgabe an die nächste Vorflut - z.B. Grabenparzelle im Westen), würde das ökologische Gleichgewicht innerhalb der angrenzenden Flächen (Schluchtwald) empfindlich gestört. Darüberhinaus soll durch die vorgesehene Versickerungsmaßnahme die Leistungsfähigkeit nachfolgender Graben- und Gewässerparzellen nicht zusätzlich belastet oder beeinträchtigt werden.

Aus den o.g. Gründen ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geplant:

1. Im Bebbauungsplan ist in § 6 der textlichen Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß als interne Kompensationsmaßnahme das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser mittels Schluck- bzw. Sickerschächte teilweise zur Versickerung zu bringen ist. Die Schluckschächte sind mit einer Rückhaltekapazität von 1,8 qbm pro Schacht auszubilden (z.B. Schluckschacht im Durchmesser 1 m i.L. bei einer Schachtiefe von 3,8 m) dieser Schacht ist gleichzeitig als Übergabeschacht für die Regenwasserkanalisation anzulegen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes können somit ca 56 l/s über die Schluckschächte versickert werden.

2. Auf Grundlage einer Berechnung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers müßten somit noch ca. 64 l/s zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht werden. Für diesen Zweck ist im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2) zusätzlich die Anlegung von Versickerungsmulden (erforderliche Muldengröße/Flächengröße ca. 500 qm) geplant. Die Versickerungsmulden sollen so angelegt werden, daß innerhalb eines ca. 10 m breiten Flächenstreifens (nördlich und parallel zum

v.g. Schluchtwald) mit dem natürlichen Gefälle die Versickerung stattfinden kann. Um bei Spitzenregenereignissen eine dosierte Oberflächenwasserspende an das nachfolgende Grabensystem zu gewährleitsten, wird eine Drosselleitung die Verbindung zwischen den v. g. Versickerungsmulden und dem Entwässerungsgraben im Westen hergestellt. Die erforderliche wasserrechtliche Einleitungserlaubnis wird rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg beantragt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß das o.g. "Entwässerungskonzept" mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg im Grundsatz abgestimmt worden ist.

Ausgehend von den westlichen Teil der internen Erschließungsstraße ist in östlicher Richtung sowie im südwestlichen Planbereich des WA-Gebietes ein Leitungsrecht zu gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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, 30001Hannover 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 Kosten im Sinne des § 127 BauGB in Höhe von ca. 1,8 Mio. DM. Die Kosten werden durch die Veräußerung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke gedeckt. Der Kostenanteil der Gemeinde/Samtgemeinde ist in den jeweiligen Haushalten enthalten.

8. Abwägung

8.1 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

In der Zeit vom 21.02.94 bis 25.03.94 wurden die Träger öffentlicher Belange an der o. g. Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Nach Ablauf der Frist liegen folgende Anregungen und/oder Bedenken vor:

I. Landkreis Schaumburg
II. Elektrizitätswerk Wesertal GmbH
III. Staatl. Amt f. Wasser u. Abfall Hildesheim
IV. Telekomdirektion Hannover
V. Landwirtschaftskammer Hannover, Bez.-Stelle Nienburg
VI. Staatl. Forstamt Rinteln
VII. Amt f. Agrarstruktur Hannover

Nachfolgend werden die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken in Form einer Kurzfassung dargelegt. Im Anschluß daran wird die Prüfung und vorläufige Abwägung, die die Gemeinde zu den Anregungen und/oder Bedenken vorgenommen hat, dargestellt. Die dargelegte Abwägung (Texteil) der Gemeinde orientiert sich an die jeweiligen Originaltexte der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.

Zu I. Landkreis Schaumburg (Schreiben vom 30.3.1994)

- Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es werden die Belange des Brandschutzes, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung einer ausreichenden Löschwassermenge innerhalb des Plangebietes dargelegt.

- Straßenverkehrsamt

Es wird auf die Einhaltung der Vorschriften zum Zeichen 325 StVO und auf die Vorlage eines detaillierten Ausbauplanes hingewiesen.

- Amt für Naturschutz

Es werden erhebliche Bedenken geltend gemacht. Dabei wird auf die ausreichende Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 7 NNatG und auf eine ausreichende Darlegung des Zustandes von Natur und Landschaft hingewiesen. Des weiteren sei darzulegen, wieweit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung berücksichtigt worden sind. Die Aussagen der landschaftspflegerischen Beurteilung zur parallel laufenden FNP-Änderung seien aufzuarbeiten und zu detaillieren. Abweichungen zu der o.g. Beurteilung seien darzulegen und zu begründen.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht (kurze Zusammmenfassung):

- Die Frage nach dem Erhalt der in der Straße "Auf der Bult" befindlichen Obstbäume sollte im B-Plan geklärt werden.

- Der B-Plan sollte sich mit dem Thema "Durchgrünung des Baugebietes" befassen.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Bepflanzung der im B-Plan vorgesehenen 7 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgebracht. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der in der entsprechenden textlichen Festsetzung vorgesehenen Bepflanzung sollten heimische Laubgehölze Verwendung finden.

- Im B-Plan sollten für alle vorgesehenen Pflanzungen Pflanzarten, Pflanzschemata, Pflanzabstände, Pfflanzqualitäten sowie auch der Realisierungszeitpunkt festgesetzt werden.

- Es wurde angeregt, die 7 m breite private Grünfläche als öffentliche Grünfläche umzuwandeln, um die Realisierung der vorgesehenen Bepflanzungen auch sicherzustellen und die mit der Realisierung verbundenen Kosten gem. § 8 a Bundesnaturschutsgesetz auf die Bauherren umzulegen.

- Es sei die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers zu prüfen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers solle darüberhinaus zur Sicherung des sich an das Plangebiet anschließenden § 28 a Biotopes (Schluchtwald) beitragen.

- Amt ür Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Es wurde auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hinsichtlich der Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer hingewiesen.

Aufgrund der starken Vorbelastung des Riesbach sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen am Ort der Entstehung vorgehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen bekannt sind.

- Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung

Es wurden Bedenken hinsichtlich des Umfanges der beabsichtigte Siedlugsausdehnung in die freie Landschaft vorgebracht. Es wurde auf die Stellungnahme zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

- Planungsamt

- Es wurde die Eintragung von Höhenlinien in den B-Plan angeregt.
- Der Verlauf der Straße sollte der Höhenlinie angepaßt werden.
- Es wurde darauf hingewiesen, daß die im B-Plan enthaltene große überbaubare Grundstücksfläche eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.
- Es würden weiterhin Maße im Bereich des Kinderspielplatzes, des Wendehammers, der Straße und der überbaubaren Grundstücksflächen fehlen.
- Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollten in allen Verfahrensschritten sowie in den Bekanntmachungen, in der Begündung und im B-Plan selbst erkennbar sein.

Zu II. Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim (Schreiben vom 10.3.1994)

Es wurden unter der Voraussetzung keine Bedenken zur Planung vorgebracht, daß die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wie in der Begründung (Vorentwurf) unter Pkt. 7.2 vorgesehen, ordnungsgemäß sichergestellt wird.

Zu III. Telekomdirektion Hannover (Schreiben vom 11.3.1994)

Es wurde darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau undBaumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dinststelle PIL 2, Telefon (0511) 677-6952, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden muß.

Zu IV. Staatliches Forstamt Rinteln (Schreiben vom 21.2.1994)

Es wurde darauf hingewiesen, daß nach § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz ffür hohe Pflanzen über 15 m ein Mindestabstand von 8 m zur Grenze erforderlich sei. Zur Vermeidung evtl. Forderungen der Nachbarn auf Beseitigung der Bäume müßte deshalb ein Pflanzstreifen von mindestens 9 m Breite gewählt werden.

Zu V. Amt für Agrarstruktur Hannover (Schreiben vom 23.2.1994)

Es wurde auf den ungünstigen Zuschnitt der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Die Zustimmung müsse aus agrarstruktureller Sicht zunächst versagt werden. Falls der betroffene Landwirt diese Nachteile hinnimmt, würden die Bedenken zurückgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von privaten Personen keine Anregungen und /oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

- Stellungnahmen und Abwägung der Gemeinde

Zu I. Landkreis Schaumburg

- Amt f. Zivil- u. Katastrophenschutz

Prüfung und Abwägung: Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Diese Belange werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

In die Begründung zum B-Plan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird der Hinweis aufgenommen, daß der für Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ein Löschwasserplan i. M. 1 : 5.000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen ist.

Ergebnis: Die Hinweise werden z. T. berücksichtigt.

- Straßenverkehrsamt

Prüfung und Abwägung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult" kann noch nicht abschließend der Ausbaustandard der im Plangebiet befindlichen und festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt werden. Es ist vielmehr Ziel der Gemeinde Apelern, unter Beteiligung der politischen Gremien und potentiellen Bauherren eine Abstimmung hinsichtlich des Straßenausbaues herbeizuführen. Zu gegebener Zeit wird auf Grundlage der entsprechenden Ausbauplanung eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt bezüglich der Aufstellung von Verkehrszeichen etc. vorgenommen.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

- Amt für Naturschutz

Prüfung und Abwägung zu 1: Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg ist ein landschaftspflegerisches Gutachten ausgearbeitet worden. Die Aussagen des v.g. Gutachtens sind in diesen B-Plan eingeflossen und vertieft worden.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist hinsichtlich der Erhaltung des im Bereich der Straße/Wegeparzelle "Auf der Bult" befindlichen Obstbaumbestandes ergänzt worden. In § 4 der textl. Festsetzungen (Erhaltung von Bäumen) ist dargelegt, daß die innerhalb der Wegeparzelle 132/2 (Straße "Auf der Bult") vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Abgängigkeit durch regionaltypische Apfel- und Birnensorten zu ersetzen sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b i. V. m. Abs. 6 BauGB). Weiter ist darin ausgeführt, daß von dieser Festsetzung die in den Einmündungsbereich in der inneren Erschließungsstraße (Planstraße/Wegeparzelle "Auf der Bult") vorhandenen Obstbäume ausgenommen sind. Der Verlust dieser Obstbäume ist durch Neuanpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auszugleichen.Durch geeignete Maßnahmen sind alle vorhandenen Bäume während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie Ablagerungen im Kronen- und Wurzelbreich sind zu unterlassen.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt

Prüfung und Abwägung zu 2: Zur weitergehenden Durchgrünung des Baugebietes "Auf der Bult" ist der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvor-

schriften über Gestaltung wie folgt durch den § 3 der textl. Festsetzungen (Durchgrünung des Plangebietes) ergänzt worden:

"§ 3 Durchgrünung des Plangebietes

Abs. 1: Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Laubbäume im v. g. S. sind der Anlage 2 der Begründung dieses B-Planes zu entnehmen.

Abs. 2: Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 2 Abs. 2 Satz 3 der Textl. Festsetzungen entsprechend."

Durch diese Festsetzung wird eine hinreichende Durchgrünung des Plangebietes bzw. Baugebietes bewirkt. Die Durchgrünung des Plangebietes inform der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der entsprechenden Ausbauplanung berücksichtigt.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 3., 4., und 5.: Der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist bezüglich der gestalterischen Ausformung der privaten Grünflächen geändert worden.

Nunmehr sind die privaten Grünflächen in § 2 der textl. Festsetzungen wie folgt geregelt:

"§ 2 Private Grünflächen

Abs. 1: Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 56 Abs. 6 NBauO eine Strauchhecke mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Sträucher und Bäume im o. g. S. sind der Anlage 3 der Begründung dieses B-Planes zu entnehmen.

Abs. 2: Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind 20 % Bäume als Heister in einer Höhe von mind. 2 m und 80 % Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (vgl. Anl. 3 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen."

Durch die in den textl. Festsetzungen vorgesehenen Verweise auf die Anl. 2 u. 3 der Begründung wird der unmittelbare Bezug zu Pflanzlisten hergestellt, die sich aus dem im Rahmen dieser Bauleitplanung ausgearbeiteten landschaftspflegerischen Gutachten ergeben. Die dort aufgeführten Bäume und Sträucher sind als standortgerechte und heimische Laubgehölze mit ökologischer Bedeutung anzusehen.

Darüberhinaus beinhalten §§ 2, 3 der textl. Festsetzungen den unmittelbaren Bezug zu Pflanzarten, Pflanzschema, Pflanzqualitäten sowie auch den Bezug zum Realisierungszeitpunkt. Ein entsprechendes Pflanzschema ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Ergbebnis: Die Anregungen werden berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 6: Die Festsetzung einer privaten Grünfläche für die jeweilige Ortsrandausformung soll beibehalten werden. Es kann im Rahmen der Planaufstellung nicht unmittelbar davon ausgegangen werden, daß es hinsichtlich der Realisierung der im B-Plan für den Bereich der Ortsrandlage (7m-Streifen private Grünfläche) einen Unterschied zwischen einer öffentlichen und einer privaten Grünfläche gibt.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann nicht unmittelbar davon ausgegangen werden, daß die auf privaten Grünflächen vorgesehenen Festsetzungen (Ausformung und Gestaltung der Flächen) von den jeweiligen Grundstückseigentümern nicht realisiert werden. Von dieser Annahme geht der Bundesgesetzgeber nicht aus. Vielmehr wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, daß sowohl von einer privaten als auch öffentlichen Grünfläche zunächst die gleichen Rechtswirkungen bzgl. der Ausformung und Gestaltung der Flächen ausgeht. Eine besondere "Härte" ist durch die festgesetzten privaten Grünflächen nicht ableitbar, da aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage und der topographischen Situation besondere Anforderungen an die Gestaltung der Ortsränder gestellt werden. Insofern verursacht die Randlage im Planbereich eine besondere gestalterische Verpflichtung auf den betroffenen Grundstücksflächen bzgl. der Integration in den Landschaftsrand.

Hinsichtlich der Frage, ob die Gemeinde die Kosten, die bei der Umsetzung der Festsetzung entstehen, auf die Grundstückseigentümer umlegen sollte, ist nicht Gegenstand dieses B-Planes.

Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 7. : Der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist in der Begründung Kap. 7.2 "Ver- und Entsorgung" bezüglich der Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geändert worden:

"Das im Plangebiet anfallende **Oberflächenwasser** soll zur Minderung des durch die Bebauung/Versiegelung verursachten Eingriffes innerhalb des lokalen Naturraumes, möglichst innerhalb des Plangebietes bzw. im Nahbereich des Plangebietes, dem Boden wieder über die Versickerung zugeführt werden.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist insbesondere zum Schutz des südlich sich an das Plangebiet anschließenden Schluchtwaldes (Biotop gem. § 28 a NNatG) erforderlich. Der Schluchtwald wird aufgrund der lokal vorhandenen Boden- und Höhenverhältnisse derzeit über das auf der bisher unbebauten Grünlandfläche anfallende Oberflächenwasser mit ausreichend Wasser versorgt. Durch die Teilversiegelung der bisher durchlässigen Flächen und Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und Naturraum heraus (Abgabe an die nächste Vorflut - z.B. Grabenparzelle im Westen), würde das ökologische Gleichgewicht innerhalb der angrenzenden Flächen (Schluchtwald) empfindlich gestört. Darüberhinaus soll durch die vorgesehene Versickerungsmaßnahme die Leistungsfähigkeit nachfolgender Graben- und Gewässerparzellen nicht zusätzlich belastet oder beeinträchtigt werden.

Aus den o.g. Gründen ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geplant:

1. Im Bebauungsplan ist in § 6 der textlichen Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß als interne Kompensationsmaßnahme das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser mittels Schluck- bzw. Sickerschächte teilweise zur Versickerung zu bringen ist. Die Schluckschächte sind mit einer Rückhaltekapazität von 1,8 qbm pro Schacht auszubilden (z.B. Schluckschacht im Durchmesser 1 m i.L. bei einer Schachtiefe von 3,8 m) dieser Schacht ist gleichzeitig als Übergabeschacht für die Regenwasserkanalisation anzulegen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes können somit ca 56 l/s über die Schluckschächte versickert werden.

2. Auf Grundlage einer Berechnung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers müßten somit noch ca. 64 l/s zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht werden. Für diesen Zweck ist im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2) zusätzlich die Anlegung von Versickerungsmulden (erforderliche Muldengröße/Flächengröße ca. 500 qm) geplant. Die Versickerungsmulden sollen so angelegt werden, daß innerhalb eines ca. 10 m breiten Flächenstreifens (nördlich und parallel zum v.g. Schluchtwald) mit dem natürlichen Gefälle die Versickerung stattfinden kann. Um bei Spitzenregenereignissen eine dosierte Oberflächenwasserspende an das nachfolgende Grabensystem zu

gewährleitsten, wird eine Drosselleitung die Verbindung zwischen den v. g. Versickerungsmulden und dem Entwässerungsgraben im Westen hergestellt. Die erforderliche wasserrechtliche Einleitungserlaubnis wird rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg beantragt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß das o.g. "Entwässerungskonzept" mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg im Grundsatz abgestimmt worden ist."

Durch die oben beschriebene Maßnahme i. V. m. den entsprechenden textl. Festsetzungen wird dem Schutz des angrenzenden 28a-Biotopes (Schluchtwald) höchste Priorität beigemessen. In der Gesamtheit kann davon ausgegangen werden, daß durch die mit diesem B-Plan beabsichtigte Siedlungsentwicklung keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Biotop zu befürchten sind.

Ergebnis: Die Anregungen werden berücksichtigt.

- Amt für Kreisstraßen, Wasser- u. Abfallwirtschaft

Prüfung und Abwägung: Hinsichtlich der Einleitung von Oberflächenwasser aus der Kanalisation in ein Gewässer wird seitens der planenden Gemeinde der entsprechende Wasserrechtsantrag hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 NWG gestellt.

Bezüglich der gen. Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird auf die Prüfung und Abwägung zu 7. - Amt f. Naturschutz- verwiesen.

Der Hinweis, daß im Plangebiet derzeit keine Altablagerungen bekannt sind, ist in Kap. 5.5.3 "Altlasten" der Begründung aufgenommen.

Ergebnis: Die Anregungen werden berücksichtigt.

- Amt f. Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr und Regionalplanung

Prüfung und Abwägung: Die Ausweisung von weiterem Bauland in der Gemeinde Apelern erfolgt auf Grundlage einer konkreten Nachfrage bzw. Bedarfssituation, die u. a. durch eine bei der Samtgemeinde vorhandene und konkrete Interessentenliste dokumentiert wird. Erst auf der Grundlage einer festgenannten Interessentenzahl, die in der Gemeinde Apelern ihren Wohnstandort nehmen wollen, ist die in Rede stehende Bauleitplanung bedarfsorientiert eingeleitet worden. In diesem zeitlichen Zusammenhang wurde deutlich, daß die Auweisung von zusätzlichem Bauland, insbesondere auch aufgrund der Eigenentwicklung der Gemeinde Apelern erforderlich ist, da zahlreiche Bürger der Gemeinde ihr Interesse an Bauland dargelegt haben. Auf der Grundlage der für die Gemeinde Apelern erkennbaren und lokalgebundenen Nachfrage nach Bauland und bei Berücksichtigung des auch in der Gemeinde Apelern erkennbaren Wohnraumbedarfs ist diese Baulandausweisung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, vereinbar.

Die Ausweisung von weiteren Bauflächen im Bereich der westlichen Ortsrandlage führen bei Berücksichtigung der Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstandes zum vorhandenen Schluchtwald im Süden zu einer organischen Abrundung der Ortslage Apelern. Diese Abrundung steht nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da die Ortslage Apelern im Westen baulich abgerundet wird und keine für die Raumentwicklung nachteiligen Siedlungsstrukturen erzeugt werden. Des weiteren wird nur die sich aus dem tatsächlich nachvollziehbaren Bedarf (Interessentenlisten) ergebenden Flächenanspüche als Bauland ausgewiesen.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird darauf hingewiesen, daß die Baulandausweisung in enger Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen erfolgt. Auch das Amt für Agrarstruktur Hannover weist diesbezüglich darauf hin, daß unter der Voraussetzung des Einverständnisses des Grundstückseigentümers dieser Bauleitplanung zugestimmt werden kann.

Bzgl.derDarlegung einer nachvollziehbaren Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus ergebende Bedarf nach Bauland sowie der entsprechenden Wohnbauflächenausweisung sei auf die 21. Änderung des Flächennutzungplanes der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt hingewiesen.

Ergebnis: Die Bedenken werden z.T. berücksichtigt.

- Planungsamt.

Prüfung und Abwägung zu 1: Der B-Plan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist bzgl. der Darstellung von Höhenlinien ergänzt worden.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 2: Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde Apelern, Samtgemeinde Rodenberg, ist die Lage der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen derart festgesetzt worden, daß in Anlehnung an angrenzende Siedlungsbereiche und vorhandene Bebauungsstrukturen eine eindeutige und fast linear verlaufende Straßenanordnung gewählt worden ist. Die Form des Plangebietes, die wesenlichen Einfluß auf die innere Gliederung des Pangbiet hat, resultiert aus dem êinzuhaltenden Abstand zu dem südlich angrenzenden Schluchtwald. U.a. ist esZiel dieses Bebauungsplanes städtebaulich vertretbare und wirtschaftlich akzeptable Grundstücksformen und -größen zu realisieren.

Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 3: Die im Plangebiet festgesetzte größere und zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ist auf Grundlage eines deatillierten und dieser B-Planung zugrundeliegenden Parzellierungsplan entstanden. Da die Veräußerung der in dem v.g. Parzellierungsplan enthaltenen Grundstücke auf Grundlage des Parzellierungsplanes erfolgt (es werden darin 8 Grundstücke entstehen), ist eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung nicht ableitbar. Darüber hinaus sei daruf hingewiesen, daß die Gemeinde Apelern, Samtgemeinde Rodenberg, die Veräußerung der Grundstücke gemäß dem Parzellierungsplan koordiniert.

Ergebnis: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 4.: Der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, ist bzgl. der räumlichen Ausdehnung der Plangebietsgrenzen vermaßt worden.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 5.: Der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, ist hinsichtlich der im Bereich des Kinderspielplatzes, der Straßen und der überbaubaren Grundstücksflächen noch fehlenden Maße ergänzt worden.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 6.: Vor der öffentlichen Ausleggung des Entwurfes des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, hat zwischen der Samtgemeinde Rodenberg einschl. Planer und dem Landkreis Schaumburg, Planungsamt und Amt für Naturschutz ein Gespräch bzgl. der Festsetzungen des B-Planes Nr. 11 stattgefunden. Die Ergebnisse dies Gespräches sind in den Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, eingeflossen.

Ergebnis: Die Anregung wurde berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 7.: Der Entwurf des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult ", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist bzgl. des Hinweises auf die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im B-Plan als auch in der Begründung zum B-Plan Nr. 11 entsprechend ergänzt worden.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Zu II. Elektrizitätswerk Wesertal GmbH

Es werden keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Zu III.- Staatl. Amt f. Wasser u. Abfall Hildesheim

Prüfung und Abwägung: Hinsichtlich der geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist der B-Planentwurf geändert bzw. ergänzt worden.

Die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberfläcenwassers erfolgt nunmehr im wesentlichen nach dem Prinzip der max. Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes bei Berücksichtigung einer dosierten Abgabe an die vorhandene Vorflut.

In § 6 der textl. Festsetzungen ist dargelegt, daß das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser zunächst über sog. Schluckbrunnen, deren Dimensionierung ebenfalls textlich festgesetzt ist, aufgefangen wird. Insofern kommt es hier zu einer ersten Rückhaltestufe innerhalb des Plangebietes. Die Schluckbrunnen sind unmittelbar an die Regenwasserkanalisation im Straßenraum angebunden und können bei starken Regenereignissen Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgeben. Der Regenwasserkanal ist seinerseits angebunden an die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Auf diesen Flächenstreifen wird das Oberflächenwasser aufgebracht und in Richtung Südwesten (vorhandene Vorflut) abgeleitet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt jedoch stark zeitverzögert dadurch, daß das Wasser zunächst in den in diesem Bereich anzulegenden Mulden zur Versickerung gebracht wird. In Höhe innerhalb des im Schluchtwaldes gelegenen baulichen Anlage (Mausoleum) wird die "Restwassermenge" in einen Rw-Kanal mit Anschluß an den vorhandenen Graben (gedrosselt) abgeleitet. Somit kann das bei "normalen" Regenereignissen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser durch Versickerung innerhalb des Plangebietes (Baugebiet) sowie durch Versickerung am Rande des Plangebietes dem Boden und insbesondere dem Biotop "Schluchtwald" zugeführt werden. Bei starken Regenereignissen ist eine dosierte und für das nachfolgende Gewässersystem verträgliche Ableitung möglich. Durch dieses Entwässerungskonzept kann ein Regenrückhaltebecken, das sich aufgrund des damit verbundenen zusätzlichen Eingriffes in Natur und Landschaft nicht nahtlos in die Landschaft einfügen läßt, vermieden werden.

Die Begründung des B-Planes Nr. 11 ist entsprechend angepaßt worden. Eine Abstimmung mit dem Amt f. Wasser u. Abfall des LK Schaumburg ist vor Ort erfolgt. Zu gegebener Zeit wird der entsprechende Wasserrechtsantrag zur Einleitung in den vorhandenen Graben (Vorflut) gestellt.

Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zu IV.: Telekomdirektion Hannover

Prüfung und Abwägung: Der Hinweis wurde bereits in der Begründung zum B-Plan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, mit aufgenommen.

Ergebnis: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Zu V.: Landwirtschaftskammer Hannover, Bez.Stelle Nienburg

Es werden keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht

Zu VI.: Staatliches Forstamt Rinteln

Prüfung und Abwägung: Die Ausweitung des im B-Plan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzten 7 m breiten Grünstreifens auf 9 m führt zu keiner unverhältnismäßigen Belastung der jeweiligen betroffenen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücksflächen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß die Aufstellung des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschiften über Gestaltung, in enger Abstimmung mit dem von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer erfolgt. Der Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Flächen ist auch Eigentümer der an die o. g. privaten Grünflächen angrenzenden Flächen. Im Rahmen der Aufstellung dieses B-Planes wurden seitens des Grundstückseigentümers keine Bedenken bezügl. der festgesetzten 7 m breiten privaten Grünfläche einschl. textl. Festsetzungen vorgebracht.

Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu VII.: Amt für Agrastruktur Hannover

Prüfung und Abwägung: Der Zuschnitt des Plangebietes resultiert aus der Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstandes des Plangebiet zu dem angrenzenden Schluchtwald. Die Einhaltung des Abstandes ist erforderlich, da es sich bei dem Wald um ein gemäß § 28 a NNatG besonders schützenswertes Biotop handelt. Der Grundstückseigentümer der nicht von der Planung betroffenen und an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist auch Eigentümer der Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Aufstellung dieses B-Planes erfolgt in enger Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer. Dieser hat hinsichtlich des Zuschnittes des Plangebietes keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Ergebnis: Die Bedenken werden berücksichtigt.

8.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des B-Planes Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung fand in der Zeit vom 30.05.94 bis 01.07.94 statt.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange wiederholt an dieser Bauleitplanung beteiligt.
Nach Ablauf der genannten Fristen liegen folgende Anregungen und/oder Bedenken als Stellungnahmen vor:

I. LK Schaumburg
II. Landwirtschaftskammer Hannover
III. Straßenbauamt Hameln
IV. Staatl. Forstamt Rinteln
V. Elektrizitätswerk Wesertal

Zu I. LK Schaumburg

- Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde auf die brandschutztechnischen Belange hingewiesen.

- Straßenverkehrsamt

Es wurde auf die Bedienung der an der Wendeanlage liegenden Grundstücke hinsichtlich der Müllfahrzeuge hingewiesen. Falls die Schaffung einer Tempo - 30 Zone beabsichtigt sei, wurde um Vorlage eines entsprechenden Ausbauentwurfes gebeten.

- Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB) sei in der Begründung für die Ausweisung weiterer über den Bereich des derzeitigen rechtswirksamen FNP in die freie Landschaft hinausgehenden Siedlungsflächen keine den Umfang der Eigenentwicklung der Gemeinde Apelern rechtfertigende Bedarfsermittlung vorgelegt worden, so daß die bereits im Rahmen der Beteiligung zur 21. Änderung des FNP vorgebrachten Hinweise und Bedenken erneut zum Gegenstand des Bauleitplanverfahrens gemacht würden.

- Planungsamt

Es wird darum gebeten die für diesen B-Plan maßgebliche Baunutzungsverordnung auf dem B-Plan zu vermerken.

Zu IV. Staatliches Forstamt Rinteln (Schreiben vom 2.6.1994)

Es wurde begrüßt, daß in der Planung Rücksicht auf den Ahorn-Eschenschluchtwald genommen wird. Darüberhinaus wurde, wie auch schon im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange daraufhingewiesen, daß gem. Nieders. Nachbarrechtsgesetz für über 15 m hohe Pflanzen ein Mindestabstand von 8 m zur Grenze erforderlich sei. Es wird abermals empfohlen, die festgesetzte private Grünfläche mindestens 9 m breit festzusetzen.

Von den Trägern öffentlicher Belange zu II., III., und V. wurden keine Anregungen

- Abwägung der Gemeinde

Zu I.: Landkreis Schaumburg

- Amt f. Zivil- u. Katastrophenschutz

Prüfung und Abwägung: Vgl. hierzu Prüfung und Abwägung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

- Straßenverkehrsamt

Prüfung und Abwägung: Es ist beabsichtigt, daß die an der Wendeanlage angrenzenden Grundstücke über die "Ringstraße" erschlossen und bedient werden. Hinsichtlich der Einrichtung einer Zone 30 bzw. eines verkehrsberuhigten Bereiches werden, sobald hierfür Entscheidungen im Rahmen der Ausbauplanung herbeigeführt worden sind, entsprechende Entwurfsunterlagen zwecks Abstimmung dem Straßenverkehrsamt zugeleitet.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

- Amt f. Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr u. Regionalplanung

Prüfung und Abwägung: Vgl. hierzu Prüfung und Abwägung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB.

Ergebnis: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

- Planungsamt

Prüfung und Abwägung: Der B-Plan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist mit dem Hinweis "Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)" ergänzt worden.

Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

- Amt für Naturschutz

Es werden keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht

Zu II. Landwirtschaftskammer Hannover, Bez.-Stelle Nienburg

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Zu III. Straßenbauamt Hameln

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Zu IV. Staatl. Forstamt Rinteln

Prüfung und Abwägung: siehe Prüfung und Abwägung zu VI., Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahme bleibt unverändert bestehen.

Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu V. Elektrizitätswerk Wesertal

Es wurden keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von privaten Personen keine Anregungen und /oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

Oppenhausen
Ratsvorsitzender

SAMTGEMEINDE RODENBERG 11 Landkr. Schaumburg

Gemeindedirektor

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Begründung wurde ausgearbeitet

von Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 45

9.1 Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung am .15.2.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden
am 20.5.1994
ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung hat mit Begründung
vom 30.5.1994 bis 1.7.1994
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

.....
Gemeindedirektor

9.2 Der Rat der Gemeinde Apelern hat den Bebauungsplan einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung
am 18.7.1994
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Apelern, am 20.7.1994

.....
Gemeindedirektor

Anlage 1

Die Anlage 1 entfällt aus redaktionellen Gründen.

Anlage 2

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gem. § 3 der textlichen Festsetzungen

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides -	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus -	Berg-Ahorn
Betula pendula -	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior -	Gemeine Esche
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia cordata -	Winter- Linde
Ulmus laevis -	Flatter- Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre -	Feld- Ahorn
Alnus glutinosa -	Schwarzerle
Carpinus betulus -	Hainbuche
Prunus avium -	Vogelkirsche
Prunus ppadus -	Traubenkirsche
Salix caprea -	Salweide
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Ulmus carpinifolia -	Korkulme

Sträucher

Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Wald-Hasel
Crataegus monogyna -	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus -	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare -	Liguster
Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus frangula -	Faulbaum
Rosa canina -	Hundsrose
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus -	Gemeiner Schneeball

Anlage 3

Ausgleichsmaßnahme gem. § 2 der textlichen Festsetzungen

Heimische Gehölzarten

Sträucher:

Ca - Corylus avellana	- Hasel
Cl - Crataegus laevigata	- Weißdorn
Cs - Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ee - Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lx - Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps - Prunus spinosa	- Schlehe
Rc - Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rn - Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere
Ro - Rosa canina	- Hundsrose
Sa - Salix aurita	- Ohrweide
Sc - Salix caprea	- Salweide
Sci - Salix cinerea	- Grauweide
Sn - Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vo - Viburnum opulus	- Schneeball

Bäume:

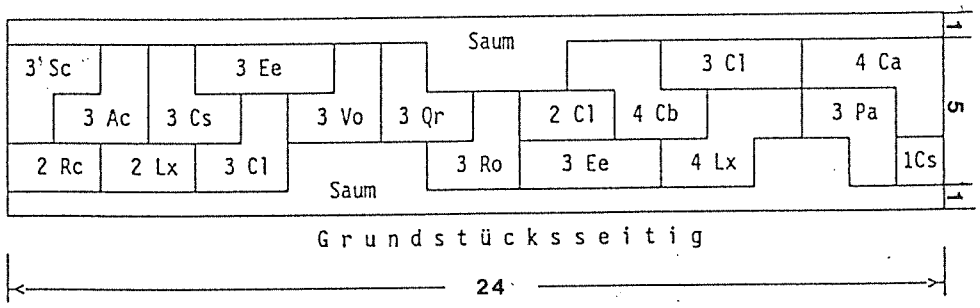
Großkronige Bäume:

Aps - Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Apl - Acer platanoides	- Spitzahorn
Fe - Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Fs - Fagus sylvatica	- Rotbuche
Pa - Prunus avium	- Vogelkirsche
Qr - Quercus robur	- Stieleiche
Tc - Tilis cordata	- Winterlinde

Mittelkronige Bäume:

Ac - Acer campestre	- Feldahorn
Ag - Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Bp - Betula pendula	- Sandbirke
Cb - Carpinus betulus	- Hainbuche
Pt - Populus tremula	- Zitterpappel
Pp - Prunus padus	- Traubenkirsche
So - Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzschema:



(Abb. ohne Maßstab)

Anlage 4

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs/Kompensation im B-Plan

Flächeninanspruchnahme	Biotoptypwertigkeit mittel	Biotoptypwertigkeit gering
Plangebiet ca. 24.014 qm - Vermeidungsmaßn. ca. 1.400 qm Baugebiet ca. 22.614 qm	1.400 qm	22.614 qm
zusätzl. versiegelte Flächen - Erschließungsstraßen - Bauland ca. 19.214 qm x GFZ_{RZ} 0,45		ca. 3.400 qm ca. 19.214 qm ca. 8.646 qm
neu versiegelte Flächen		ca. 12.046 qm
Ausgleichsfaktoren		0,5
Ausgleichsflächenbedarf		ca. 6.023 qm
Gesamtausgleichsflächenbedarf	6.023 qm	ca. 6.023 qm

Im B-Plan Nr. 11 "Auf der Bult", Gemeinde Apelern, sind ca. 5.044 qm Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bei Berücksichtigung der innerhalb der Grünflächen vorgesehenen dreireihigen Strauchhecken wird zusätzlich eine Ausgleichsfläche von 2.331 qm x Faktor 0,5 = 1.165 qm, also eine Gesamtkompensationsfläche von rd. 6.209 qm im Rahmen dieser Bauleitplanung geschaffen; somit wird die rechnerisch erforderliche Ausgleichsbedarfsfläche sichergestellt.
In der v. g. Flächenbilanz ist nicht der Kompensationseffekt, der hervorgerufen wird durch die Oberflächenwasserversickerung, berücksichtigt.