

Bauleitplanung der Gemeinde Apelern

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

B-Plan Nr. 12

"Auf der kleinen Bolde"

Gemeinde Apelern

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
32540 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

Gliederung

- 1. Grundlagen**
- 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**
- 3. Aufgaben des B-Planes**
- 4. Städtebauliches Konzept**
 - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
 - 4.3 Zustand des Plangebietes**
- 5. Inhalte des B-Planes**
 - 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 Altablagerungen**
- 6. Daten zum Plangebiet**
- 7. Durchführung des B-Planes**
 - 7.1 Bodenordnende Maßnahmen**
 - 7.2 Ver- und Entsorgung**
 - 7.3 Kosten für die Gemeinde**
- 8. Abwägung**
- 9. Verfahrensvermerke**

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Apelern faßte am 07.03.95 den Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) und den Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch Flächen für die Landwirtschaft. Parallel zur Aufstellung dieses B-Planes wird u. a. auch für diesen Planbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB betrieben (26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg).

Die v. g. 26. FNP-Änderung hat u. a. die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Abrundung der westlichen Ortsrandlage Apelern und die gleichzeitige Umwandlung der o. g. und derzeit noch dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zum Inhalt. Die getroffenen Festsetzungen werden somit aus dem Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird 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 mit dem B-Plan Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dieser B-Plan soll den kurz- bis mittelfristig erkennbaren Wohnungsbedarf innerhalb der Gemeinde Apelern decken. Zur Realisierung dieses Zieles werden überwiegend die nördlich der Straße „Auf der Bult“ und südlich der Sportanlagen gelegenen Freiflächen beansprucht. Die Einbeziehung der bislang im FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ist zur Ausprägung eines eindeutigen und landschaftsschonenden Ortsrandes erforderlich.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Ausweisung von weiterem Bauland in der Gemeinde Apelern erfolgt auf Grundlage einer konkreten Nachfrage- bzw. Bedarfssituation, die, wie auch bei dem südlich angrenzenden B-Plan Nr. 11 „Auf der Bult“, u.a. durch eine bei der Samtgemeinde vor handene und konkrete Interessentenliste dokumentiert wird. Erst auf der Grundlage einer festgenannten Interessentenzahl ist auch die hier in Rede stehende Bauleitplanung bedarfsorientiert eingeleitet worden. Die tatsächliche Nachfrage nach Bauland ist aus der Entwicklung des B-Planes Nr. 11, der sich unmittelbar südlich an das Plangebiet des B-Planes Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“ anschließt, faktisch erkennbar. Die im B-Plan Nr. 11 in 1994 entwickelten Bauplätze wurden ca. binnen 3 Monaten nach Eintritt der Planreife des v. g. B-Planes an Bauinteressenten aus der Gemeinde Apelern aber auch aus Nachbargemeinden veräußert. Auf der Grundlage der für die Gemeinde Apelern somit 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 Bestandteil dieses B-Planes sind, gewährleistet. Es sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, daß sich dieser Planbereich aufgrund der Lage und Zuordnung zur südlich und nördlich schon befindlichen bebauten Flächen für eine Abrundung der westlichen Ortsrandlage anbietet. Die das Plangebiet im Westen begrenzende Wegeparzelle stellt bei einer gesamträumlichen Betrachtung der westlichen Ortsrandlage eine Vervollständigung und gleichzeitig eine faktische Begrenzung der Siedlungsstruktur dar.

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 i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen 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.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die östliche Grenze der Wegeparzelle 130, Flur 1, Blatt 1

Im Norden: durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von 6 m parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 14/1 (Sportplatz) verläuft und sodann ein Abstand von 13 m zur südlichen Grenze des Flurstückes 14/20, Flur 2, hält.

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 16/1, ein Teilstück der Straße Am Sportplatz sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 14/20 (auf einer Länge von 13 m).

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße Auf der Bult, Flurstück 132/2, Flur 1, Blatt 2.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes sollen städtebaulich verträglich Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. In diesem Zusammenhang kommt der Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes aufgrund der Nähe der nördlich angrenzenden Sportanlagen eine besondere Bedeutung zu.

Eine verdichtete Bauweise (z. B. zweigeschossige Gebäude) soll aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Übergangsbereich der Siedlung zur westlich angrenzenden freien Feldmark und der vorhandenen Geländeneigung innerhalb dieses Plangebietes nicht realisiert werden.

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg ist darauf hingewiesen worden, daß innerhalb der Ortslage Apelern die erkennbaren und tatsächlich verfügbaren Baulücken zur Deckung des sich aus der Eigenentwicklung ergebenden Wohnbedarfs hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ausreichen. Auch innerhalb des jüngsten und unmittelbar südlich angrenzenden B-Planes Nr. 11 „Auf der Bult“ sind keine Bauplätze mehr vorhanden. Die Notwendigkeit zur Ausweisung entsprechender Bauflächen ist daher ableitbar und dringend notwendig.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes, dessen Aussagen in die Begründung zum B-Plan Nr. 12 integriert werden, hinreichend Rechnung berücksichtigt.

Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den westlichen Ortsrand der Ortslage Apelern einzufügen, sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Plangebietsgrenzen, als auch zur Gliederung des Plangebietes, festgesetzt werden. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an die ortstypische Bauweise orientieren und sich im Bereich der westlichen Ortsrandlage insgesamt unterordnen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch ein in den B-Plan Nr. 12 einschl. Begründung integriertes schalltechnisches Gutachten berücksichtigt und trifft Aussagen über die vorhandene und von den Sportanlagen ausgehenden Lärmimmissionen einschl. Schallschutzmaßnahmen.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzungen (Ackerflächen). An die nördliche Grenze des Plangebietes schließen sich die Sportanlagen der Gemeinde Apelern in Form eines Sport- und Trainingsplatzs sowie einer Tennisanlage (3 Plätze) an. Die westliche Ortsrandlage Apelern wird durch überwiegend freistehende und eingeschossigen Einfamilienhäuser geprägt.

Die baulichen Anlagen der Turnhalle und des Kindergartens einschl. Feuerwehr setzen sich jedoch als bauliche Gesamteinheit deutlich von der v. g. städtebaulichen Vorprägung ab. Die genannte Einzelhausstruktur grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Durch den B-Plan Nr. 11 „Auf der Bult“ vorbereitet, schließt sich im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze ein neues Baugebiet an. Die Ortsrandlage wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeparzelle, die auf die Straße „Auf der Bult“ zuläuft, eindeutig definiert. In südlicher Richtung schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

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

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen und hinsichtlich der Nutzungsstruktur homogen strukturierten

Wohnbereiches schaffen. Die vorhandene Lage und Ausformung des Plangebietes wirkt sich auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf das Plangebiet aus. Nutzungen, die geeignet sind, durch typische Zweckbauten negativen Einfluß auf das potentielle Landschaftsbild zu nehmen (gewerblichen Zweckbauten in Form von Lagerplätzen o.ä.), sind in diesem Plangebiet aufgrund der Fernwirkung (Hangneigung) und mit Rücksicht auf die schon vorhandene Wohnnutzung nicht zulässig. Der Ausschluß der o.g. Nutzungen soll auch dazu beitragen, daß die typischerweise von gewerblichen Nutzungen/ Betrieben ausgehenden Lärm- und Abgasimmissionen (an- und abfahrende KFZ o.ä.) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Die Wohnqualität innerhalb dieses Plangebietes soll nicht durch zusätzliche, plangebietsinterne, immissionsträchtige Nutzungen gemindert werden.

Aus stadtgestalterischer Sicht sowie aus der Sicht der Landschafts- und Ortsbildpflege werden die Bereiche der unmittelbaren Ortsrandlage mit Geländeneigung als besonders sensibel im Hinblick auf zukünftige Bebauungsstrukturen angesehen. Die zukünftigen Gebäude sollen innerhalb des Plangebietes eher zurückhaltend in Erscheinung treten und sich innerhalb des Landschaftsbildes unterordnen. In Anlehnung an die angrenzend vorhandenen und geplanten Bebauungsstrukturen wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 festgesetzt. Um die verschiedenen Wohnansprüche hinsichtlich der Bauweise zu berücksichtigen, ist im nördlichen Teilbereich, der nur eine geringe Fernwirkung hat, die Kombination von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind Einzelhäuser zulässig, die zu einer lockeren Bauweise im Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft beitragen sollen. Eine derartig zulässige Bebauungsstruktur gewährleistet einerseits eine dem Wohnungsbedarf angemessene Bebauungsform, andererseits soll durch die festgesetzte GRZ = 0,3 nur die für die Bebauung notwendige Bodenversiegelung vorgenommen werden.

Zur Vermeidung der Bodenversiegelung sind weitergehende textliche Festsetzungen innerhalb dieses B-Planes ausformuliert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Plangebietes zu gewährleisten, wird im Rahmen dieses B-Planes eine überwiegend zum öffentlichen Straßenraum orientierte Stellung der Hauptgebäude angestrebt. Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten daher einen Abstand von durchschnittl. 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe von 15 - 20 m ausreichend groß dimensioniert, so daß individuelle Bebauungsabsichten und -wünsche realisiert werden können.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Straße „Auf der Bult“ und über die Straße Am Sportplatz erschlossen.

Das Erschließungssystem dieses Plangebietes orientiert sich an der vorhandenen südlichen Straßeneinmündung, die in das Plangebiet „Auf der Bult“ führt. Durch die Zuordnung eines weiteren Einmündungsbereiches soll eine für den Verkehrsteilnehmer eindeutige und übersichtliche Einmündungs- bzw. Kreuzungssituation im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen entwickelt werden. Die konkrete Ausformung des Einmündungsbereiches erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Die Lage und Zuordnung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) ist derart gewählt, daß der Wohnbereich nicht durch ortsfremden Suchverkehr belastet wird. Der vorgesehene kurvenförmige Verlauf der Planstraße läßt unverhältnismäßig hohe Geschwindigkeit nicht zu.

Um die Bodenversiegelung im Bereich der Verkehrsflächen zu minimieren, ist auf die Festsetzung von Wendenlagen, (im Bereich der verlängerten Straße Am Sportplatz), verzichtet worden. Etwaig auftretende größere LKWs (Baufahrzeuge etc.) können durch Vor- oder Zurücksetzen wenden.

Die Parzellenbreiten der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - Planstraßen - sind in Abhängigkeit der zu erwartenden Verkehrsmenge und der vorhandenen Parzellenbreiten (Wegeparzellen) entsprechend dimensioniert. Zur Vermeidung von zusätzlichen

Bodenversiegelungen sind die Parzellenbreiten der Planstraßen sparsam ausgewiesen. In den jeweiligen Einmündungsbereichen der Planstraßen in die Straße Auf der Bult und Am Sportplatz beträgt die Breite der Parzellen 7 m. Innerhalb des Plangebietes können durch geeignete bauliche Gestaltungsmaßnahmen Parkbuchten zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen werden. Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird jedoch verzichtet. Im Rahmen der Ausbauplanung können die durch individuelle Grundstücksgestaltung entstandenen Zufahrten besser berücksichtigt werden.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird hinsichtlich des im öffentlichen Straßenraum zu bewältigenden ruhenden Verkehrs sowie hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und Baumstandorte in Abhängigkeit der durch die v. g. individuelle Grundstücksgestaltung entstandenen Grundstückszufahrten entschieden. Aus diesem Grund wird nicht unmittelbar der Anregung des Grünordnungsplanes gefolgt, der innerhalb des Straßenrumes entsprechende Baumpflanzungen vorschlägt. In Abhängigkeit der zukünftigen Grundstückszufahrten wird zu gegebener Zeit ein Ausbaukonzept bei Berücksichtigung der im GOP vorgeschlagenen Straßenbäume erarbeitet.

Zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind im B-Plan Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Straße Am Sportplatz wird in der Länge des zukünftigen Lärmschutzwalles als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Fußwege

Das Plangebiet ist über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut an die vorhandene Ortslage Apelern sowie an die freie Feldmark angebunden. Die sich nördlich anschließenden Sportanlagen können über die Planstraße und vorhandenen Wege direkt erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Der B-Plan Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, trägt den Belangen des ruhenden Verkehrs durch entsprechende und ausreichende Parzellenbreiten der Planstraße Rechnung. In diesem Zusammenhang sei noch einmal darauf hingewiesen, daß im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der im Plangebiet festgesetzten "Planstraßen" über die Anzahl und Standorte der Parkbuchten entschieden wird.

5.3 Kinderspielplätze

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.

In einer Entfernung von ca. 80 m (gemessen von der Mitte des Plangebietes) befindet sich südlich der Straße Auf der Bult ein im B-Plan Nr. 11 „Auf der Bult“ festgesetzter „Spielplatz“ (Größe 882 qm). Dieser kann zur Deckung des Spielplatzbedarfs herangezogen werden. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist über die Planstraße und über die Straße „Auf der Bult“ gegeben. Die Realisierung des Spielplatzes ist in 1995 vorgesehen. Die Belange des Nds. Kinderspielplatzgesetzes werden im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen.

Die Gemeinde Apelern wird rechtzeitig vor Beginn des Anzeigeverfahrens einen Antrag auf Ausnahme von der Regelung des NSpG stellen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der südwestlichen Ortsrandlage der Ortslage Apelern, Gemeinde Apelern, im Übergangsbereich zur freien. Die vorhandene Situation hat besonderen Einfluß auf das zukünftige Erscheinungsbild des neuen Siedlungsabschnittes. Alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben nicht nur kleinräumigen -plangebietsinternen- Einfluß, sondern wirken über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das ganze Ortsbild. Diese Wirkung wird durch die vorhandene Geländeneigung (Süd-West) noch zusätzlich verstärkt.

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. insbesondere an die 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 erkennbar ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- o **Harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandenen Ortslagen**
- o **Sensible Integration des Siedlungsabschnittes in das Orts- und Landschaftsbild**
- o **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen als auch 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 noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde.

Dächer

Für die in der Gemeinde Apelern vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig.

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 Ortsbilder ergebende Charakter auch in Richtung nördlicher Ortsrand weitergeführt werden. Hingegen werden 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 erwünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Höhen

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, daß die in der Ortslage Apelern vorhandenen Gebäude die Höhenentwicklung der gegenwärtigen südwestlichen Ortsrandlage vorgeben. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage des Plangebietes und der umgebenden freien und bebauten Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes aus. Aus diesem Grund ist nicht nur eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse, sondern auch die Höhenfestsetzung der Einzelgebäude bezogen auf die jeweilige maximale Firsthöhe festzulegen.

Die Festsetzung der Firsthöhe soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. In der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die maximale Firsthöhe der Gebäude, ausgehend vom Bezugspunkt (gewachsenes Gelände), nicht höher als 9,00 m sein darf (gemessen am obersten Firstpunkt).

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1. Belange von Natur und Landschaft

- Aufgabenstellung

Auf Grundlage von § 1 Abs.5 BauGB und § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Um diese Belange hinreichend zu berücksichtigen, hat die Gemeinde einen Grünordnungsplan zur Vorbereitung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 "Auf der kleinen Bolde" vom Ing. Büro G. v. Luckwald erstellen lassen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan. Bei den folgenden Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft handelt es sich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes.

o Zustand von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Untersuchungsgebiet dominiert als Biotoptyp eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Lebensraumbedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften. Eine hohe Lebensraumfunktion kommt einer Birkenreihe (15 Stück) mit Brusthöhendurchmessern bis zu 33 cm zu, die sich im nordöstlichen Bereich befindet. Direkt angrenzend schließen sich Gebüsch- und Ruderalflächen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung an.

Schutzgut Boden

Als vorherrschender Bodentyp sind schwach pseudovergleyte Parabraunerden anzutreffen, die sich aus dem tonigen Schluff (Lößauflagen) in Verbindung mit Stauwassereinfluß im Untergrund gebildet haben. Die Böden weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung sowie eine mittlere potentielle Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser auf.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 151 und 200 mm/Jahr. Aufgrund der hohen Pufferkapazität der Böden und einem Grundwasserflurabstand von 1 bis 3 m besteht eine mittlere Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Ständig wasserführende Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor.

Schutzgut Klima/Luft

Bei austauscharmen Strahlungswetterlagen findet auf der Ackerfläche eine mittlere Kaltluftproduktion statt. Die Kaltluft fließt in südlicher Richtung zur Niederung des Riesbaches ab, ohne Einfluß auf das Lokalklima eines Siedlungsgebietes zu nehmen.

Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Hinsichtlich der Erlebnismöglichkeiten kommt dem Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung zu. Jedoch übernehmen die Feldwege innerhalb bzw. angrenzend an das Gebiet als Spazierwege in die umgebende Landschaft eine wichtige Funktion für die Naherholung. Dabei ergeben sich reizvolle Blickbezüge über das leicht gewellte Gelände hinweg.

Der Untersuchungsraum weist aufgrund seiner Ortsrandlage, der Hanglage und seiner Strukturarmut eine besondere visuelle Empfindlichkeit gegenüber Bebauung auf.

Vorbelastung

Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes werden in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Einsatz von Dünger und Pestiziden hervorgerufen.

Weiterhin wirken sich die Strukturarmut der Ackerflächen und die mangelhafte Ausbildung des Ortsrandes störend auf das Landschaftsbild aus.

o Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Die geplante Bebauung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes einzustufen. Im Bereich des B-Planes (Gesamtgröße ca. 2,01 ha) ist eine maximale Neuversiegelung von ca. 0,87 ha zu erwarten (s. Tab.). Durch diese Flächenversiegelung und die sonstigen zu erwartenden Eingriffe, sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren:

Flächenangaben zur Beurteilung der Auswirkungen der B-Plan-Umsetzung auf Natur und Landschaft (Größe des Geltungsbereiches: ca. 2,01 ha)				
Flächentyp	Gesamtfläche in ha	max.versiegelbare Fläche in ha	Unversiegelte Flächen in ha	
			A	B
Grundstücksflächen (Nettobauland) - Überbaubar lt. GRZ 0,3 - mögl. Überschreitung der GRZ um 50 % - Flächen mit Pflanzbindung - Rest (Gärten)	1,42	0,43 0,21	0,12	0,66
Öffentliche Verkehrsflächen - Versiegelte Fläche im Straßenraum - Straßenbegleitgrün im Baugebiet - Vorhandene Versiegelung ("Am Sportplatz") → 0,02 ¹	0,26	0,25		0,01
Öffentliche Grünflächen - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Lärmschutzwall	0,33		0,06 0,27	
Summe	2,01	0,89	0,45	0,67
Max. Neuversiegelung	0,87			
¹ Wird als Vorbelastung von der max. versiegelbaren Fläche abgezogen.				
Angaben zur Berücksichtigung der unversiegelten Flächen bei der Bilanzierung nach § 8 BNatSchG: A = Fläche wird in der Bilanzierung vollständig als Kompensationsfläche berücksichtigt B = Fläche wird in der Bilanzierung nicht als Kompensationsfläche berücksichtigt				

Als erheblich und nachhaltig ist die durch Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 0,87 ha verloren gehen.

Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Einerseits wird die Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 0,87 ha vollständig unterbunden, andererseits ist durch die Versiegelung ein stärkerer Niederschlagswasserabfluß und damit eine zusätzliche Belastung der "Rodenberger Aue" zu erwarten. Aufgrund der beabsichtigten Anlage von Schluckschächten auf den Grundstücken und eines Regenwasserrückhaltebeckens kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die Problematik erhöhter Oberflächenwasserabflüsse und dadurch bedingter Hochwässer entschärft wird.

Im Bereich des Baugebietes werden die vom Feldweg "Am Sportplatz" aus erlebbaren Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft verstellt. Weiterhin ergeben sich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Überbauung des visuell empfindlichen Ortsrandbereiches sowie durch die Anlage eines 6 m hohen Lärmschutzwalles und die damit verbundene Veränderung der natürlichen Geländetopographie.

Durch die Realisierung des B-Planes sind negative Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften des Untersuchungsgebietes zu erwarten; dies betrifft insbesondere das mit der Aufschüttung des Lärmschutzwalles verbundene Abholzen der Birkenreihe und des mesophilen Gebüsches. Mit der Überbauung der Ackerflächen gehen auf den überwiegenden Flächen lediglich intensiv genutzte und damit wenig bedeutsame Biotope verloren.

Als relativ unproblematisch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima/Luft" anzusehen, da kein Wirkungszusammenhang zwischen Untersuchungsgebiet und angrenzenden Siedlungsräumen besteht. Es ist jedoch eine lokal wirksame Temperaturerhöhung sowie eine stärkere lufthygienische Belastung zu erwarten.

Aus der Konfliktanalyse folgt, daß durch den B-Plan ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 BNatSchG vorbereitet wird, so daß § 8a BNatSchG auf den B-Plan anzuwenden und über Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen zu entscheiden ist.

o Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sollten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich in den B-Plan aufgenommen werden, die im folgenden aufgelistet und begründet werden.

Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen

Maßn.-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Stichpunktartige Begründung der Maßnahme
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		
1	Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen)	1. Landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung, Erhöhung der Freiraumqualität 2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen 3. Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, insbes. bei Verwendung einheimischer Gehölzarten 4. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Evapotranspiration 5. Rasche Erfüllung der vielfältigen Funktionen bei Verwendung von Mindestpflanzgrößen
2	Anlage freiwachsender Hecken (auf privaten Flächen)	Siehe Maßn.Nr. 1 (1.-5.)
3	Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen	1. Gliederung und Belebung des Straßenraumes 2. Forderung von Mindestpflanzflächen und Schutz vor Überfahren zur Gewährleistung eines ungestörten Wachstums Sonst.: siehe Maßn.Nr. 1 (1.-5.)
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
4	Anlage eines Grünstreifens mit Entwässerungsmulde und Baumgruppe	1. Abführung von Oberflächenwasser Sonst.: siehe Maßn. Nr.1 (1.-5.)
5	Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken	1. Niederschlagsversickerung, Erhalt der Grundwasserneubildung, 2. Vermeidung von Hochwasserspitzen, Entlastung der Vorfluter

Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen (Fortsetzung)

Maßn.-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Stichpunktartige Begründung der Maßnahme
SONSTIGE MASSNAHMEN		
6	Vorschriften für die Anlage von Böschungen	1. Erosionsschutz 2. Vermeidung von Stützmauern zur Bewahrung des charakteristischen Geländereiefs 3. Begrünung von Stützmauern (falls diese erforderlich) zur Gliederung und Belebung künstlicher Oberflächen
7	Anlage und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles	1. Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Sportplatz Sonst.: siehe Maßn. Nr.1 (2.-5)

Landschaftsplanungsbüro Georg v. Luckwald - Gut Helpensen 5 - 31787 Hameln

o Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Den naturschutzrechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG wurde im B-Plan Nr. 12 "Auf der kleinen Bolde" wie im folgenden dargelegt Rechnung getragen.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch entsprechende textliche Festsetzungen werden Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes getroffen; im einzelnen sind zu nennen:

→ Gestaltungsvorschriften bei der Anlage von Böschungen (Maßn. 6).

Ausgleichsmaßnahmen

Da die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung des Bearbeitungsgebietes nicht vollständig vermieden werden können und durch die Anlage des Lärmschutzwalles erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild hervorgerufen werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, (§ 8 BNatSchG). Im Bereich des B-Planes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund (Maßn. 1),
- Anlage freiwachsender Hecken auf Privatgrundstücken (Maßn. 2),
- Baumpflanzungen im Straßenraum (Maßn. 3),
- Anlage eines naturnahen Grünstreifens mit Entwässerungsmulde und Baumgruppen (Maßn. 4),
- Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken (Maßn. 5),
- naturnahe Bepflanzung eines Lärmschutzwalles (Maßn. 7).

Zusammenfassende Bilanzierung

Durch die Übernahme der beschriebenen Maßnahmen in den B-Plan 1 sind die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen einzustufen. Dies wird wie folgt begründet:

- Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen, da eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Baugebietes erfolgt (Ortsrandeingrünung und innere Durchgrünung). Die Auswirkungen des Lärmschutzwalles werden durch eine naturnahe, abgestuft vorgenommene Gehölzpflanzung ausgeglichen.

¹ Die Übernahme erfolgt durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung.

- Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die geplante Wasserrückhaltung bzw. -versickerung auf den Grundstücken und die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens (vgl. Entwässerungsplanung Büro PETERS) ausgeglichen.
- Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima und Luft werden durch Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Dies wird folgendermaßen begründet:

Der B-Plan bereitet eine maximale Versiegelung von ca. 0,87 ha vor, was mit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf den entsprechenden Flächen verbunden sein wird. Dem stehen Ausgleichsmaßnahmen in einer Flächengröße von ca. 0,45 ha gegenüber, mit denen eine Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes verbunden ist.

Der Kompensationsbedarf ist damit innerhalb des Geltungsbereiches vollständig abgedeckt.

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.

Bei Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der Entfernung zu den nördlich gelegenen Sportanlagen (Sportplatz, Trainingsplatz und Tennisanlage) ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend auf die Belange des Immissionsschutzes einzugehen.

Zur hinreichenden Darlegung der vorhandenen Immissionssituation, die auf das hier in Rede stehende Plangebiet einwirkt bzw. einwirken kann, hat die Gemeinde Apelern das Ing. Büro Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zum vorgenannten B-Plan beauftragt. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung des B-Planes und kann bei der Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt, zu den jeweiligen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bei Berücksichtigung der für die Bauleitplanung maßgeblichen **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1 - Ausgabe Mai 1987“** sind hinsichtlich der Beurteilung der aktuellen Lärmimmissionen Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte (Orientierungswerte) zugeordnet; sie stellen jedoch nur Hilfs- bzw. Orientierungswerte und keine Höchst- oder Grenzwerte für die Bauleitplanung dar.

Sie können im Rahmen der Abwägung unter- bzw. überschritten werden.

Für **WA-Gebiete** gelten bei der Beurteilung folgende **Orientierungswerte**:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)/40 dB(A) bei Gewerbelärm

Sportlärm

Die Beurteilung der vorgesehenen Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung der Regelungen der **18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)**.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen. Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

In der o.g. Verordnung sind *Immissionsrichtwerte* genannt, die unter Einrechnen der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen in schutzwürdiger Wohnbebauung außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen; sie betragen u. a.:

- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags	außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
tags	innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
nachts		40 dB(A).

Beurteilung der vorgesehenen Bauleitplanung

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen stellt sich die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der kleinen Bolde" wie folgt dar:

Unter Berücksichtigung der angegebenen Nutzungszeiten und Nutzungsarten der betrachteten Freisportanlagen, den in Tabelle 1* angegebenen Emissionswerten sowie dem in Anlage 1 dargestellten Lärmschutzwall (Wallhöhe: 6,0 m) ist festzustellen, daß der für WA-Gebiete maßgebenden *Immissionsrichtwert* ($\Rightarrow$ 18. BImSchV) **außerhalb der Ruhezeiten** bzw. der zahlengleiche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 von:

55 dB(A)

sowohl an Werktagen (Trainingsbetrieb) als auch an Sonn- und Feiertagen (Punktspielbetrieb) in dem am stärksten betroffenen Stockwerk ($\Rightarrow$ Dachgeschoß) der schutzwürdigen Wohnbauflächen eingehalten wird.

Innerhalb der Ruhezeiten wird der für diesen Beurteilungszeitraum maßgebende WA-*Immissionsrichtwert* von 50 dB(A) ($\Rightarrow$ vgl. 18. BImSchV, Abschnitt 6.1) im Bereich der Wohngebietsflächen an Werktagen (Fußballtraining) ebenfalls eingehalten.

An Sonn- und Feiertagen wird dieser *Richtwert* unter Berücksichtigung eines Punktspielbetriebs auf dem Rasenspielfeld im Dachgeschoßbereich einer geplanten 1 ½-geschossigen Bebauung in einem Abstand von rd. 45 m zur nördlichen Grenze der überbaubaren Flächen um bis zu 5 dB(A) **überschritten** (vgl. hierzu Anlage 2, Blatt 5). Damit ist festzustellen, daß der Schutzanspruch eines WA-Gebietes an den sportplatzzugewandten Gebäudenordseiten bzw. den senkrecht zum Sportplatz angeordneten Gebäudefronten der ersten Bebauungsreihe innerhalb der betrachteten Ruhezeit (sonn- und feiertags zwischen 13.00 und 15.00 Uhr) bei Umsetzung des vorliegenden Planungskonzeptes im Bereich der Dachgeschosse nicht sichergestellt werden kann.

Im Erdgeschoßbereich bzw. in den Freiflächenbereichen wird der angesprochene *Immissionsrichtwert* im größten Teil des Untersuchungsgebietes eingehalten, da bei geringeren Immissionshöhen eine günstigere Abschirmsituation erreicht wird. Lediglich in einem rd. 25 m breiten Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes wird dieser WA-*Immissionsrichtwert* um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Die Überschreitung des maßgebenden *Immissionsrichtwertes* "Innerhalb der Ruhezeiten" im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses ist im wesentlichen auf den Fußballpunktspielbetrieb zurückzuführen, die Geräuschimmissionen durch die angrenzenden Tennisplätze sind demgegenüber von untergeordneter Bedeutung.

An den sportplatzabgewandten Gebäudefronten der ersten Bautiefe (Südseite) wird dieser Pegelwert durch die Eigenabschirmung der Gebäude eingehalten.

Um die Einhaltung des *Immissionsrichtwertes* auch an den Gebäudenordseiten der vorgesehenen Wohnbebauung sicherzustellen, ist der o. g. Mindestabstand von rd. 45 m zur nördlichen Grenze der

*) siehe schalltechnisches Gutachten, Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen 1995.

überbaubaren Fläche erforderlich. Bei einer geeigneten Grundrißgestaltung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Bereich der ausgebauten Dachgeschosse in den sportplatzzugewandten Gebäudeseiten keine Fenster von Wohn- oder Schlafräumen vorzusehen. Eine derartige Gebäudeplanung könnte durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden. Im vorliegenden Fall kann die textliche Festsetzung u. U. ggf. auf Wohnräume beschränkt werden, da Schlafräume an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (=> Fußballpunktspielbetrieb) üblicherweise nicht genutzt werden. Um jedoch auch bei der Durchführung des B-Planes eine eindeutige planungsrechtliche Regelung hinsichtlich der Lage und Zulässigkeit von Fenstern im Dachgeschoß zu erreichen, wird bei Berücksichtigung der Ausnahme, daß Schlafräume auch in der Mittagsruhe grundsätzlich schutzbedürftig sind, folgende textl. Festsetzung mit in den B-Plan aufgenommen:

„Bei den innerhalb des festgesetzten WA*-Gebietes errichteten Gebäuden dürfen in den jeweiligen Dachgeschossen die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nicht an den Seiten vorgesehen werden, die den Sportanlagen zugewandt sind“.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, daß die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster) nach den Regelungen der 18. BImSchV nicht möglich ist, da nach diesen Richtlinien der Beurteilungspegel grundsätzlich 0,5 m vor dem geöffneten Fenster zu ermitteln ist.

Abschließend ist festzustellen, daß gegen die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft der betrachteten Freisportanlagen unter Beachtung der o. g. Randbedingungen sowie der daraus resultierenden Einschränkungen (Lärmschutzwall mit $H_W \geq 6$ m, sportplatzabgewandte Orientierung der Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoß => textliche Festsetzung) aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5.5.3 Altablagerungen

Die Gemeinde Apelern und die Samtgemeinde Rodenberg haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaigen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca	19.837,00 qm
Allgemeines Wohngebiet:	14.018,00 qm
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	1.222,00 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	2.362,00 qm
Öffentliche Grünfläche: (Lärmschutz)	2.712,00 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	611,00 qm
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	134,00 qm
Summe der Plangebietsflächen:	19.837,00 qm

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde Apelern erworben. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten weiter veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** kann von dem Energieversorgungsunternehmen Wesertal sichergestellt werden. Auf den Standort für eine Transformatorenstation in der Straße Auf der Bult (Nähe Spielplatz) wird hingewiesen.

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" und „Am Sportplatz“ vorhandenen Leitungen.

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. Der im Baugebiet „Auf der Bult“ realisierte SW-Kanal ist auch im Hinblick auf den B-Plan Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“ entsprechend dimensioniert worden. Die Dimensionierung der SW-Kanäle ist für die Aufnahme des sich aus dem Plangebiet „Auf der kleinen Bolde“ ergebenden Schmutzwassers somit ausreichend.

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.

Südwestlich des Planbereiches verläuft eine Grabenparzelle, die im weiteren Verlauf in den Riesbach mündet. Dieser Graben dient im wesentlichen als natürliche Vorflut auf Grund der Hanglage für die Flächen zwischen dem Graben und dem vorhandenen Ortsrand.

Im Abstand von ca. 65,00 bis 110,00 m südlich des Baugebietes „Auf der Bult“ liegt in einer Schlucht eine Waldfläche, überwiegend als Laubwald, die sich in Tallage direkt bis an den Riesbach erstreckt. Der Fortbestand dieses Waldes hängt entscheidend davon ab, wie ausreichend in Zukunft der Wasserhaushalt der Natur oberhalb des Schluchtwaldes ist.

Die Fläche des hier in Rede stehenden Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die bisher anfallende natürliche Abflußspende fließt über den vorgenannten Graben, dem Riesbach, zu. Innerhalb des Baugebietes „Auf der Bult“ sind bereits Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen wird über Straßenabläufe unmittelbar den Hauptleitungen zugeführt. Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll in Schluckbrunnen versickert werden, so daß bei normalen Regenereignissen die Dachflächen nicht am Abfluß beteiligt sind. Bei Starkregen wird ein Teil des Oberflächenwassers der Dachflächen dem geplanten Regenwasserkanal zufließen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird somit über den Regenwasserkanal in Versickerungsmulden und Becken mit Anbindung an die o. g. Grabenparzelle in die südlich des Baugebietes Auf der Bult vorgesehenen Rückhaltebecken und Mulden geleitet. Zusätzlich ist im Bereich der westlichen Plangeietsgrenze eine Sickermulde als Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt, so daß das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke versickert und abgeleitet wird. Die Versickerungsmulde ist aus landschaftspflegerischen Gründen naturnah auszubilden und zu gestalten. Im südwestlichen Anschluß an die vorgenannte Versickerungsmulde ist ein kleineres Versickerungsbecken vorgesehen. Es ist vorgesehen, daß darin die oben genannte Mulde als auch der Regenwasserhauptkanal mündet. Nach Füllung dieses Beckens werden die Abflüsse dem Graben zugeleitet und über diesen den beiden Versickerungsbecken mit Rückhaltefunktion (wie o. beschrieben), die südlich des Baugebietes Auf der Bult am Waldrand angelegt werden, zugeführt.

Es ist beabsichtigt, möglichst den gesamten Niederschlag in den Becken zur Versickerung zu bringen; nur bei extremen Regenereignissen wird das Niederschlagswasser in den Becken gespeichert und über eine Drosselleitung zeitverzögert in den Riesbach geleitet. Die Abflußmenge entspricht dabei der natürlichen Abflußspende des Geländes.

Hinsichtlich der auf den Grundstücken vorgesehenen Sickerbrunnen ist in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner, Büro Peters, die Dimensionierung der Brunnen festgelegt und im B-Plan textlich festgesetzt worden. Es sei darauf hingewiesen, daß diese Regelung auch im B-Plan Nr. 11 „Auf der Bult“ enthalten ist und es somit auch zu einer Gleichbehandlung der Anlagen, die an dieses Erschließungssystem angebunden werden, kommt.

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

Im Bebauungsplan ist 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.

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 entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 950.000,00 DM. Der Betrag wird im Rahmen des Haushaltes 1996 berücksichtigt.

8. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung -

In der Zeit vom 25.10. bis 28.11.1995 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von 13.10. bis 05.12.1995 an dieser Bauleitplanung beteiligt. Nach Ablauf der genannten Fristen liegen von folgenden Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken als Stellungnahmen vor:

I. Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim hat zu den nachfolgend dargestellten Themen Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Wasserversorgung

Vor der Ausweisung des neuen Baugebietes ist vom zuständigen Versorgungsträger bestätigen zu lassen, daß aufgrund des vorhandenen Wasserkontingentes der für das neue Baugebiet benötigte Wassermehrbedarf zur Verfügung gestellt werden kann.

Abwägung:

Schon im Rahmen der 26. FNP-Änderung hat der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg darauf hingewiesen, daß der Wassermehrbedarf bereitgestellt werden kann.

Oberflächenentwässerung

Es ist grundsätzlich vorzusehen, das anfallende Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Es darf jedoch kein verunreinigtes Regenwasser versickert werden. Wenn der Untergrund eine Versickerung nicht zuläßt (der Nachweis ist dem StAWA Hildesheim zu erbringen), ist die Einleitung in den nächsten Vorfluter zulässig. Hierbei ist eine Rückhaltung vorzusehen. Ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Regenwassers nicht möglich, wird ein hydraulischer Nachweis des benutzten Vorfluters erforderlich. Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sollten dem Vorfluter nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt werden, als ursprünglich aus der unbebauten Fläche. Dieser Nachweis ist dem StAWA Hildesheim vorzulegen.

Die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Planungen müssen so frühzeitig erfolgen, daß die für eine Versickerung bzw. Rückhaltung erforderlichen und geeigneten Flächen in dem Bebauungsplan ausgewiesen werden können. Für die Eignung der ausgewiesenen Versickerungsfläche sind Nachweise zu führen

Abwägung:

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 Fläche des hier in Rede stehenden Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die bisher anfallende natürliche Abflußspende fließt über den vorgenannten Graben, dem Riesbach, zu. Innerhalb des Baugebietes „Auf der Bult“ sind bereits Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen wird über Straßenabläufe unmittelbar den Hauptleitungen zugeführt. Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll in Schluckbrunnen versickert werden, so daß bei normalen Regenereignissen die Dachflächen nicht am Abfluß beteiligt sind. Bei Starkregen wird ein Teil des Oberflächenwassers der Dachflächen dem geplanten Regenwasserkanal zufließen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird somit über den Regenwasserkanal in Versickerungsmulden und Becken mit Anbindung an die o. g. Grabenparzelle in die südlich des Baugebietes Auf der Bult vorgesehenen Rückhaltebecken und Mulden geleitet. Zusätzlich ist im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze eine Sickermulde als Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt, so daß das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke versickert und abgeleitet wird. Die Versickerungsmulde ist aus landschaftspflegerischen Gründen naturnah auszubilden und zu gestalten. Im südwestlichen Anschluß an die vorgenannte Versickerungsmulde ist ein kleineres Versickerungsbecken vorgesehen. Es ist vorgesehen, daß darin die oben genannte Mulde als auch der Regenwasserhauptkanal mündet. Nach Füllung dieses Beckens werden die Abflüsse dem Graben zugeleitet und über diesen den beiden Versickerungsbecken mit Rückhaltefunktion (wie o. beschrieben), die südlich des Baugebietes Auf der Bult am Waldrand angelegt werden, zugeführt.

Es ist beabsichtigt, möglichst den gesamten Niederschlag in den Becken zur Versickerung zu bringen; nur bei extremen Regenereignissen wird das Niederschlagswasser in den Becken gespeichert und über eine Drosselleitung zeitverzögert in den Riesbach geleitet. Die Abflußmenge entspricht dabei der natürlichen Abflußspende des Geländes.

Zum Themenbereich **Abfallwirtschaft** sind allgemeine Hinweise gegeben worden:

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Von hier aus wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Dem StAWA Hildesheim sind im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. § 31 NAbfG (gem. Bekanntmachung der Neufassung des Nds. Abfallgesetzes vom 14. Oktober 1994, Nds. GVBl. 23/1994, S. 467) gemeldet bzw. bekannt geworden.

Abwägung:

Der Samtgemeinde Rodenberg und der Gemeinde Apelern sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb der Plangebiete der hier in Rede stehenden Bauleitplanungen bekannt. Der Hinweis, daß zum Beteiligungszeitpunkt dem StAWA Hildesheim im Planbereich ebenfalls keine Altlasten bzw. Verdachtsfälle gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

II. Landkreis Schaumburg

a) Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des Brandschutzes wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen. Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß den §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.02.1984, die lt. § 42 NBauO für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen

Löschwasserversorgung sicherzustellen. Weiterhin sind Einzelheiten zu technischen Regelwerten und DIN-Normen vorgetragen worden, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

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 o. g. B-Plan Nr. 12 "Auf der kleinen Bolde", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist der Hinweis enthalten, daß der für Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ein Löschwasserplan i. M. 1 : 5.000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen ist.

b) Straßenverkehrsamt

Gegen den o. g. B-Plan bestehen aus verkehrspolizeilicher und -behördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, daß die Müllabfuhr ohne gefährliche Wende- oder Rücksetzmanöver der Entsorgungsfahrzeuge möglich sein muß.

Abwägung:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des o. g. B-Planes 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. Bei Berücksichtigung der konkreten Ausformung und Lage der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist es für Entsorgungsfahrzeuge möglich, ohne gefährliche Wende- oder Rücksetzmanöver ausführen zu müssen, das Plangebiet entsprechend anzufahren und zu „bedienen“. In dem Bereich des Plangebietes, in dem keine Wendemöglichkeit vorgesehen ist (unmittelbar südlich des geplanten Lärmschutzwalles), kann aufgrund der relativ kurzen Entfernung (ca. 3 Grundstücke), den jeweiligen Anliegern der Transport der Müllbehälter bis zur südlich weiter verlaufenden Planstraße zugemutet werden.

c) Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Für den betreffenden Bereich liegt dem Landkreis Schaumburg ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag vor, der ausreichende Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorsieht.

Abwägung:

Hinsichtlich der Einleitung von Oberflächenwasser aus der Kanalisation in ein Gewässer ist seitens der planenden Gemeinde der entsprechende Wasserrechtsantrag hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 NWG gestellt worden.

d) Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung

Zu der oben stehenden Bauleitplanung der Gemeinde Apelern wurden aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde auf die Lärmschutzproblematik, die aus der Nähe der vorhandenen Sportstätten resultieren, hingewiesen.

Zu der Begründung des kurz- bis mittelfristig erkennbaren Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Apelern (Ziff. 2 „Planungsrelevante Rahmenbedingungen“) wurde darauf hingewiesen, daß die Baulandausweisung in den Mitgliedsgemeinden der SG Rodenberg auf den örtlichen Bedarf (im Sinne der „Eigenentwicklung“) beschränkt bleiben muß. Eine konkrete Bedarfsermittlung könne

insoweit nicht nur auf Interessentenlisten und der kurzfristigen Veräußerung angebotener Bauplätze gestützt werden.

Abwägung:

Um die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen, ist seitens der Gemeinde Apelern ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Dieses Gutachten ist aufgrund der Nähe der nördlichen angrenzenden Sportanlagen erforderlich. Aus dem schalltechnischen Gutachten sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes bzw. Plangebietes zumutbare Immissionssituation gewährleisten. Die im B-Plan Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“ festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) und passive Schallschutzmaßnahmen (Unzulässigkeit von Wohn- und Schlafräumen an der dem Sportplatz zugewandten Seite) sind lt. v. g. Gutachten geeignet, um die Anforderungen der DIN 18005 für WA-Gebiete als auch die Anforderungen der 18. BImSchV. einzuhalten und einen für WA-Gebiete erforderlichen Innenschallpegel von max. 30 dB(A) zu gewährleisten.

Der Hinweis auf die Realisierung des B-Planes Nr. 11 „Auf der Bult“ (südlich angrenzend) dient nicht zur Darstellung der Bedarfsermittlung, sondern zur Verdeutlichung der tatsächlichen Nachfragesituation und damit der Attraktivität Apelerns. Die Problematik der Bedarfsermittlung von zusätzlichen bzw. erforderlichen Wohnbauflächen bedarf vielmehr einer weitergehenden Analyse des städtebaulichen Bestandes (Dichte, Leerstände, Gebäudealter etc.). Diese Belange sind nicht unmittelbar Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegen der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Rahmen der Begründung des B-Planes dient der Hinweis auf die aktuellen Bautätigkeiten insbesondere auch dazu, die städtebauliche Situation des Umfeldes hinreichend zu beschreiben und zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind Hinweise auf die Nachfragesituation und der davon u. a. ausgehenden Bedarfssituation zulässig.

e) Planungsamt

Aus der Sicht des Planungsamtes wurden zur o. g. Planung folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Die in der Planzeichenerklärung erklärte offene Bauweise müßte im Plangebiet (als offene Bauweise allein) nicht festgesetzt werden. Dieses Planzeichen könnte aus der Planzeichenerklärung entfernt werden.

Abwägung:

Die Planzeichenerklärung des B-Planes Nr. 12 „Auf der kleinen Bolde“, Gemeinde Apelern, ist redaktionell berichtigt worden. Die erklärte offene Bauweise ist mit dem Hinweis auf die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser ersatzlos gestrichen worden.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 
.....
Reinold
Hess. Oldendorf, 09.01.96

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

Der VA der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung

am 07.03.1995

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 24.03.1995

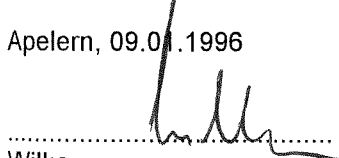
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom: 05.04.95 bis: 18.04.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Apelern, 09.01.1996


.....
Wilke
Gemeindedirektor

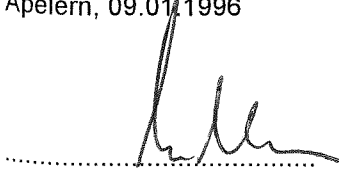
Der Rat der Gemeinde Apelern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 07.12.1995

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Apelern, 09.01.1996


.....
Wilke
Gemeindedirektor

