

# **Bauleitplanung der Gemeinde Apelern**

## **Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg**

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

### **B-Plan Nr. 13**

### **„Schlesierweg“,**

### **Gemeinde Apelern**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung**

**Urschrift**

## **Gliederung**

- 1. Grundlagen**
- 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**
- 3. Aufgaben des Bebauungsplanes**
- 4. Städtebauliches Konzept**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich**
  - 4.2 Zustand des Plangebietes**
  - 4.3 Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Bauliche Nutzung**
  - 5.2 Verkehr**
  - 5.3 Belange des Umweltschutzes**
- 6. Daten zum Plangebiet**
- 7. Durchführung des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Bodenordnung**
  - 7.2 Ver- und Entsorgung**
  - 7.3 Kosten für die Gemeinde**
- 8. Abwägung**
- 9. Verfahrensvermerke**

## **1. Grundlagen**

Der VA der Gemeinde Apelern hat am 14.11.1994 die Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, beschlossen.

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 13 ein WA - Gebiet mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,4 dar. 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. 13 "Schlesierweg", Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da es sich lediglich um eine Bestandsüberplanung eines schon realisierten Siedlungsbereiches handelt. Der B-Plan Nr. 13 zielt darauf ab, die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen so zu definieren, daß eine den erkennbaren Wohnbedürfnissen entsprechende Bauentwicklung auf den Grundstücksflächen realisiert werden kann.

Dieser B-Plan soll somit den lokal gebundenen und kurzfristig erkennbaren Wohnungsbedarf decken.

## **3. Aufgaben des B-Planes**

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 darüberhinaus 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 13 „Schlesierweg“ die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, wird wie folgt begrenzt:

im Westen: durch die östliche Grenze der K 54 (Soldorfer Straße)

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 37/12, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 37/9,

im Osten: durch die westliche Grenze der Bunnenbergstraße

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flst. 95/37 und 36/9

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

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von weiteren baulichen Anlagen, die überwiegend in Form von Anbauten innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches nördlich und südlich des Schlesierweges beabsichtigt sind, zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes ist seitens der Anlieger vermehrt der Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum auf den jeweiligen Grundstücksflächen an die Gemeinde bzw. Samtgemeinde herangetragen worden. Der lokal- bzw. bereichsgebundene Wohnbedarf ist für das Begehren der entsprechenden Anlieger ausschlaggebend.

Die beabsichtigten Anbauten in Form der Errichtung von weiteren Wohneinheiten soll jedoch in einem städtebaulich geordneten Rahmen stattfinden. Dabei ist nicht daran gedacht eine s. g. zweite Bauzeile auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu realisieren. Die bauliche Entwicklung soll bei Berücksichtigung der vorhandenen tiefen Baugrundstücke ebenfalls dem öffentlichen Verkehrsraum des Schlesierweges zugeordnet werden. Eine weitere Streuung baulicher Anlagen, etwa in die hinteren Gartenbereiche hinein, soll durch die geplanten Gebäude aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind auch mit der Bodenschutzklausel (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) vereinbar, da durch diese Bauleitplanung die Innenentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche durch eine s. g. Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maße gestärkt wird. In diesem Zusammenhang wird daher auf die Ausweisung von weiteren Bauflächen im Bereich der Ortsrandlage verzichtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden von dieser Bauleitplanung lediglich durch eine weitere Überbauung (Versiegelung) schon vorhandener und intensiv genutzter Gartenflächen betroffen. Die durch Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen kompensiert.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper in Form von Anbauten hinsichtlich der Proportion und Gestalt an die vorfindliche und ortstypische Bauweise orientieren und sich im Bereich des Schlesierweges einfügen.

### 4.3 Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bebauungsplanung betroffenen Grundstücksflächen sind mit überwiegend ein- aber auch zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Hier ist festzustellen, daß die zweigeschossigen baulichen Anlagen durch Um- oder Erweiterungsbauten nachträglich entstanden sind. Die für die Erschließung dieser Grundstücksflächen benötigte öffentliche Verkehrsfläche ist im ausgebauten Zustand vorhanden (Schlesierweg). Die Erschließung der Flst. 36/7 und 36/15 erfolgt von der Bundenstraße bzw. von der K 54.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücksflächen nehmen aufgrund ihrer Tiefenausdehnung ( 43-54 m) Einfluß auf die umgebende Siedlungsstruktur. Landwirtschaftliche Betriebe oder Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, die das WA- Gebiet potentiell stören könnten, sind in der unmittelbaren Umgebung als auch innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

## 5. Inhalt des B-Planes

### 5.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg wird für den Bereich des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, 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 der innerhalb des Plangebietes überwiegend beabsichtigten baulichen Anlagen in Form von Anbauten an schon vorhandene Wohnhäuser schaffen. In diesem Zusammenhang soll die vorhandene Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) nicht durch Nutzungen, die geeignet sind, durch typischerweise von handwerklichen und gewerblichen Nutzung/Betrieben ausgehenden Lärm- und Abgasimmissionen (an- und abfahrende KFZ o.ä.) gestört werden. Die Wohnqualität innerhalb des schon vorhandenen Siedlungsbereiches nördlich und südlich des Schlesierweges soll nicht durch immissionsträchtige Nutzungen gemindert werden.

Um den Wohnbedürfnissen der Anlieger einerseits und die im Bereich des Schlesierweges vorhandene Bebauungsstruktur andererseits hinreichend zu berücksichtigen, wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,30 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem tatsächlich erkennbaren Wohnungsbedarf angemessene Bebauungsform. Die potentielle Bodenversiegelung ist in diesem Ausmaß und bei Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb eines vorhandenen Wohnbereiches vertretbar.

Zur Vermeidung der Bodenversiegelung sind jedoch noch weitergehende textliche Festsetzungen für diesen B-Plan ausformuliert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Plangebietes zu gewährleisten, werden die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer durchschnittlichen Tiefe von 25 m festgesetzt. Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von durchschnittl. 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien (Schlesierweg). Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß dimensioniert, so daß die erkennbaren und schon konkretisierten individuellen Bebauungsabsichten und -wünsche realisiert werden können. Die vorhandene städtebauliche Ordnung und Ausrichtung der Hauptbaukörper zum Schlesierweg bzw. zu den angrenzenden örtlichen Verkehrsstraßen wird durch den geplanten „Bebauungsteppich“ aufgrund der Grundstückstiefen nicht beeinträchtigt.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über den Schlesierweg erschlossen, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Aufgrund des schon ausgebauten Zustandes des Schlesierweges sind keine weiteren Zweckbestimmungen festzusetzen.

Die Parzellenbreite und der Ausbaugrad des Schlesierweges sind geeignet, um die zu erwartenden Verkehrsmengen bewältigen zu können.

Der innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, auftretende ruhende Verkehr ist gem. NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der K 54 fließenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, werden im Einmündungsbereich des Schlesierweges in die K 54 entsprechend dimensionierte Sichtdreiecksflächen festgesetzt.

Auf dem westlichen Teil des Flst. 37/12 (Schlesierweg 1) wird nachrichtlich die Bauverbotszone (gem. § 24 STvG) gekennzeichnet. Diese reicht bis an die westliche Gebäudekante des Gebäudes Schlesierweg 1. Entlang der westlichen Flurstücksgrenze ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, damit im Bereich der freien Strecke der K 54 keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Zu- und Ausfahrten entstehen.

## 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. 300 m befindet sich auf dem Flst. des Sportplatzes ein eingerichteter Spielplatz. Dieser kann zur Deckung des Spielplatzbedarfs herangezogen werden. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist über den Schlesierweg gegeben. Die Gemeinde Apelern, Samtgemeinde Rodenberg, wird spätestens vor Anzeige des hier in Rede stehenden B-Planes die Ausnahme von den Regelungen des NSpG beantragen.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, befindet sich innerhalb der nördlichen Ortslage Apelerns und wird durch die vorhandene Bebauung beidseits des Schlesierweges geprägt. Die städtebauliche Prägung, die von den vorhandenen Gebäuden ausgeht, soll nicht durch unproportional in Erscheinung tretende Baukörper (Anbauten) gestört werden. Daher sind an zukünftige Baukörper Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d. h. hinsichtlich der Dachform und -farbe zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude und Gebäudeteile einen Rahmen setzen, wie er innerhalb der vorhandenen Bebauung gegeben ist.

## **Dächer**

Aufgrund der örtlich vorherrschenden Dachneigungen von 30 - 48 Grad wird das Spektrum der zulässigen Dachneigung auch auf 28 - 48 Grad festgesetzt. 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 den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Schlesierweges ergebende Charakter auch bei entsprechenden Gebäudeerweiterungen 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 lediglich die derzeit die Ortslage Apelern bestimmenden Wohngebäude einschl. der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen die Höhenentwicklung als maßgebliche Größe vorgeben.

Gerade innerhalb eines nahezu homogen entwickelten Siedlungsbereiches wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gesamtwirkung entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Ortsbildes im Bereich der nördlichen Ortsrandlage Apelerns aus. Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen an die vorfindliche Bebauungsstruktur hinsichtlich der Höhenentwicklung auch bei Berücksichtigung einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise orientieren ist eine Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen bezogen auf die jeweiligen maximalen Traufhöhen festgelegt.

Die Festsetzung der Traufhöhen soll verhindern, daß die neuen Baukörper mit ihren Keller- oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten und dabei die vorhandenen Gebäude deutlich überragen. 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 zweigeschossigen Bauweise max. 4,50 m betragen darf. Somit ist gewährleistet, daß bei zweigeschossigen Baukörpern das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegt. Die Außenwirkung eines „dreigeschossigen“ Gebäudes wird somit vermieden. 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.

## **5.4 Belange des Umweltschutzes**

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

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, sollen dort die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von weiteren baulichen Anlagen in Form von Anbauten an die vorhandenen Wohngebäude geschaffen werden. Es ist darzulegen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

## **0 Lage im Raum und naturräumliche Situation**

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen sind, auf den Grundstücksflächen, die sich zum öffentlichen Straßenraum Schlesierweg orientieren, mit Wohnhäusern sowie Nebenanlagen und Garagen bebaut.

Beidseits der vorhandenen Wohngebäude und teilweise in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind befestigte Flächen (Zufahrten und Wege) erkennbar. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind fast ausschließlich gärtnerisch genutzte Flächen erkennbar. Teilweise werden diese zur Eigenversorgung genutzt (Grabeland); zu einem größeren Teil sind jedoch Ziergärten mit größeren Scherrasenanteilen vorhanden.

## 0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

### -Bereich Boden

Im Plangebiet stehen überwiegend Pseudogley, meist nur schwach staunass an, der sich aus Löß über Grundmoränen gebildet hat. Aufgrund der intensiv gärtnerisch genutzten Flächen inmitten eines Siedlungsbereiches unterliegen diese Böden einem starken anthropogenen Einfluß hinsichtlich Düngung und Nutzungsintensität.

### -Bereich Wasser

Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen keine dauerhaften Stillgewässer zu verzeichnen. Aufgrund der bebauten und gärtnerischen Nutzung hat das Plangebiet für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Bedeutung. Über Besonderheiten der Grundwasserführung liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor.

### -Bereich Klima und Luft

Aufgrund der bebauten Situation weist das Plangebiet nur noch eine sehr untergeordnete Kaltluftproduktion auf. Lufthygienische Funktionen können aufgrund der vorhandenen Siedlung kaum wahrgenommen werden.

### -Bereich Arten- und Biotopschutz

Die intensive gärtnerische Nutzung des größten Teils der Flächen lassen nicht erwarten, daß das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnehmen wird. Die intensive gärtnerische Nutzung läßt nur wenig Spielraum zur Entwicklung von wildlebenden Tieren und Pflanzen, so daß auf eine eingehendere Untersuchung im Hinblick auf faunistische oder vegetationskundliche Besonderheiten im Rahmen dieses Beitrages verzichtet werden kann.

Das Potential der im Plangebiet befindlichen Gartenflächen im Hinblick auf Arten- und Biotopschutz liegt vorwiegend in seiner Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Dennoch besitzen einzelne Bereiche aufgrund der vorhandenen Strukturen eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Diese ist am stärksten bei vorhandenen Obstbaumbeständen und sonstigen Gehölzen ausgeprägt. Hier herrscht eine gewisse Vielfalt an Strukturen vor, die gute Lebensraumvoraussetzungen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten bietet.

#### -Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung und Wohnbebauung eine für innerörtliche Lagen typische Gestaltung an Formen, Farben und Strukturen auf. Die visuelle Qualität der Gartenflächen liegt in dem Erleben vom jahreszeitlichen Wechsel der gärtnerischen Nutzung.

Im Rahmen des besiedelten Bereiches und insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnstätten weisen die angrenzenden Gartenbereiche eine mittlere Bedeutung für die Erholungseignung auf.

#### **0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung**

In Folge der innerhalb des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, beabsichtigten Bebauung (Um- und Anbauten) ist nur mit geringfügigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastung (Wohnbebauung und intensiven gärtnerischen Nutzung) sowie dem verhältnismäßig geringen Umfang der beabsichtigten oder möglichen baulichen Maßnahme wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt. Daher wird eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch den B-Plan Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, nicht vorbereitet. Es handelt sich jedoch aufgrund der weiteren Bebauung um sonstige (im Umfang geringfügige) Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, etwa in Form der Bodenversiegelung. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen (keine erheblichen Beeinträchtigungen) sollen wie folgt kurz skizziert werden.

#### -Bereich Boden, Wasser, Luft

Die Errichtung von Gebäuden hat in der Regel eine starke Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, da je nach Bauausführung der anstehende Boden abgetragen und deponiert werden muß. Damit gehen zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung lokal sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren. Diese Funktionen reichen von der Möglichkeit als Pflanzenstandort zu dienen, über Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen hin zur Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft eingetragen werden und sich ins Grund- oder Oberflächenwasser verlagern können.

Der Wasserhaushalt wird zusätzlich dahingehend gestört, daß durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen ein Versickern des Niederschlagswassers behindert wird, was zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses und Steigerung von Hochwassergefahren in nachfolgenden Fließgewässern führt.

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da die zu erwartende Bebauung in einem schon bebauten Siedlungsbereich realisiert werden soll. Aufgrund der vorhandenen

Bebauungsstruktur kann es lediglich zu lokalklimatischen Veränderungen kommen.

#### -Bereich Arten und Biotopschutz

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung der intensiv gärtnerisch genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz sind die Auswirkungen der Bebauung in diesem Bereich des Naturhaushaltes weniger gravierend. Infolge der Bebauung ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen mit einer Steigerung der Nutzungsintensität zu rechnen.

Durch die Errichtung der Wohngebäude und zusätzlich anzunehmenden Befestigungen von Fußwegen und Zufahrten wird Oberfläche versiegelt und es geht Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren. Da innerhalb des Plangebietes überwiegend Anbauten als bauliche Anlagen zu erwarten sind, beschränkt sich der unmittelbare Eingriff auf schon intensiv genutzte bzw. bebaute Bereiche.

#### -Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die vorhandene Siedlungsstruktur im Bereich des Schlesierweges wird durch die im Bebauungsplan Nr. 13 definierten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. durch die darauf potentiell errichteten baulichen Anlagen das Landschaftsbild nicht unmittelbar beeinträchtigt. Die bislang gärtnerisch genutzten Flächen werden für den Bereich, der für die unmittelbare Bebauung in Frage kommt, der Erholungsnutzung entzogen.

Es kann aber nicht gleichsam davon ausgegangen werden, daß durch die beabsichtigten baulichen Anlagen die Erholungseignung stark eingeschränkt wird. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückstiefen ist eine hinreichende Erholungsmöglichkeit und dauerhafte gärtnerische Nutzung noch möglich.

#### -Bereich nachhaltiger Sicherung der Naturgüter

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur nimmt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der nachhaltigen Sicherung der Naturgüter ein.

### **0 Zusammenfassende Bewertung**

Die vorgesehene Bebauung greift nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die Fläche bereits jetzt einer intensiven Nutzung (Gartenland sowie vorhandene Wohnbebauung) unterliegt..

Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen gem. § 8 BNatschG zwar als Eingriff zu betrachten. Aufgrund des vorhandenen Siedlungsbereiches

(einschl. der darin vorhandenen intensiven gärtnerischen Nutzungen, der vorhandenen Bodenversiegelungen im Bereich der Wege und Zufahrten) nördlich und südlich des Schlesierweges ist der Eingriff jedoch **nicht** als **erheblich** einzustufen.

Dennoch soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes auch die Vermeidung, Minimierung und Kompensation eines stattfindenden -wenn auch „geringfügigen“- Eingriffes eingegangen werden. Im Rahmen des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, soll ebenfalls das Ziel der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgegriffen werden. Dies bedeutet für das Plangebiet, daß die auf den bislang gärtnerisch genutzten Flächen beabsichtigten baulichen Maßnahmen möglichst den vorhandenen baulichen Anlagen zugeordnet werden sollten.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, wird im Plangebiet die Verwendung versickerungsfördernder Materialien bei der Oberflächenbefestigung (bei zusätzlich erforderlichen Stellplätzen) zur Bedingung gemacht.

Aufgrund der vorhandenen gärtnerischen Nutzung und Gestaltung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Freiflächen erscheint eine weitere Regelung hinsichtlich der Festsetzung von Pflanzstreifen wenig sinnvoll.

Es wird jedoch zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes und zur Kompensation des durch bauliche Maßnahmen entstehenden Versiegelungseffektes die Anpflanzung von Einzelbäumen (1 Laubbaum als Hochstamm je 100 qm zusätzlich versiegelte Fläche) festgesetzt.

## **0 Flächenbilanz**

Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei Anwendung des in der Anlage abgebildeten Bewertungsrahmen (aus: Umweltamt der Stadt Hannover) folgendes Bild:

## Flächenbilanz

| 1   | 2                     | 3                            | 4        | 5                       | 6         |            |
|---|-----------------------|------------------------------|----------|-------------------------|-----------|------------|
| Flächennutzung                                | Bewertungs-<br>faktor | Bestand<br>Flächengröße<br>1 | Wert     | Planung<br>Flächengröße | Wert<br>2 | Differenz  |
| strukturarme Gärten                           | 0,35                  | 11548,00                     | 4.042,00 |                         |           | - 4.042,00 |
| vegetationsfreie Flächen<br>(Gebäude)         | 0,00                  | 1.965,00                     | 0,00     |                         |           |            |
| zzgl. 50% für Zufahrten<br>und Wege           | 0,00                  | 982,00                       | 0,00     |                         |           |            |
| öffentl. Verkehrsflächen                      | 0,00                  | 1.045,00                     | 0,00     | 1.045,00                | 0,00      | 0,00       |
| WA - Flächen                                  | 0,00                  |                              |          | 14.995,00               |           |            |
| -Bauflächen (GRZ = 0,3)<br>davon schon bebaut | 0,00                  |                              |          | 4.349,00                |           |            |
| -Flächen für Neben-<br>anlagen etc. (+25%)    | 0,15                  |                              |          | 1.087,00                | 163,00    | + 163,00   |
| -nicht überbaubar<br>ohne Pflanzgebot         | 0,35                  |                              |          | 9.059,00                | 3.170,00  | + 3.170,00 |
| Einzelbäume<br>je 100 qm 1 Baum               | 40 Stk.               |                              |          | 1 Stk.                  | 640,00    | + 640,00   |
| gesamt:                                       |                       | 15.540,00                    | 4.042,00 | 15.540,00               | 3.973,00  | - 69,00    |

Bei Gegenüberstellung der Spalten 4 und 6 ergibt sich ein Defizit von 69 Punkten; d. h. bei Berücksichtigung der Vorschläge zur Versickerung des Oberflächenwassers und der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

Der B-Plan Nr.13 „Schlesierweg“ Gemeinde Apelern, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

## 5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nördlich und südlich des Schlesierweges nehmen die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein. Immissionsträchtige Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes sowie im äußeren Umfeld nicht vorhanden.

## 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

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| WA - Gebiet                          | 14.995,00 qm        |
| Öffentliche Verkehrsflächen:         | 1.045,00 qm         |
| <b>Summe der Plangebietsflächen:</b> | <b>15.540,00 qm</b> |

## 7. Durchführung des B-Planes

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Parzellierung zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal.

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 im Schlesierweg vorhandene Leitung.

Die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** wird über die im Schlesierweg vorhandenen Leitungen sichergestellt.

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. Da aus technischen Gründen (Zusammenführung der Dachflächen bei Haupt- und Nebengebäude bzw. Anbauten) die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwassers zumindest für die Dachflächen, die überwiegend schon an den RW-Kanal angeschlossen sind, nicht oder nur mit sehr hohem technischen Aufwand möglich ist, wird zumindest für die Stellplätze, die für die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten auf den Grundstücken nachgewiesen werden müssen, die Verwendung von versickerungsfördernden Materialien vorgeschrieben.

Der Anteil der vollversickerungsfähigen Fläche muß mindestens 20 % betragen. Die Grundflächenzahl kann dann um 25 % überschritten werden, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5 hergestellt 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, 30001 Hannover 1, Dienststelle PIL, Tel. 0511/60077-6952 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Entsorgung des Abfalles übernimmt der Landkreis Schaumburg.

## 7.3 Kosten für die Gemeinde

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

## 8. Abwägung

### - Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschl. Ergebnis der vereinfachten Änderung

Aus brandschutztechnischer Sicht wurden seitens des Landkreis Schaumburg keine Bedenken gegen den B-Plan geltend gemacht. Auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 wurde hingewiesen.

Es handelt sich lediglich um eine Bestandsüberplanung. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Belange der Löschwasserversorgung werden seitens der Samtgemeinde Rodenberg im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen beachtet.

Seitens des Planungsamtes wurde angeregt, die auf dem Flst. 36/7 vorgesehenen Baugrenzen neu zu ordnen, damit eine weitere Bebauung nicht verhindert wird. Der Anregung ist entsprechend im Rahmen einer vereinfachten Änderung des B-Planes gefolgt worden. Die Baugrenzen halten nunmehr einen Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Die Planzeichenerklärung ist entsprechend der Anregung des Planungsamtes redaktionell bzgl. des Begriffes „Art der baulichen Nutzung“ angepaßt worden. Ebenfalls ist bzgl. des § 2 Abs. 7 - wie angeregt - auf § 4 verwiesen worden. Die Anregung, daß der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung aufgenommen werden muß, ist ebenfalls berücksichtigt worden.

Das Amt für Naturschutz hat vorsorglich darauf hingewiesen, daß das angewendete Kompensationsmodell der Stadt Hannover im Regelfall als problematisch zu betrachten sei. Dieser Hinweis ist zur Kenntnis genommen worden. Aufgrund des schon vorhandenen baulichen Bestandes und der geringen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen ist in diesem eher unproblematischen Planungsfall das Kompensationmodell der Stadt Hannover zur Beschreibung von Natur und Landschaft angewendet worden.

Das Niedersächsische Landvolk hat auf den in der Bunkenbergstraße 7 befindliche landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit Rindviehhaltung hingewiesen. Eine rechtliche Absicherung des Betriebes sei notwendig. Darüber hinaus würden Beeinträchtigungen des Betriebes zu erwarten sein.

Der genannte landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb liegt südlich und außerhalb des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern. Da lediglich die vorhandene Nutzung „Wohnen“ beidseits des Schlesierweges bauplanungsrechtlich gesichert werden und die sich dort darstellenden „Baulücken“ einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden sollen, werden keine Beeinträchtigungen für den weiter südlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sein. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind seitens des betroffenen Nebenerwerbslandwirtes keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht worden. Die gegenwärtige und im Nebenerwerb geführte landwirtschaftliche Nutzung wird durch die o. b. bauplanungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Wohngebietes im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes über die vorhandene städtebauliche Situation hinaus nicht beeinträchtigt, da lediglich die Flächen überplant werden, die auch schon gem. § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar wären.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 13 „Schlesierweg“, Gemeinde Apelern, wurden seitens des Landkreis Schaumburg, Planungsamt, noch Anregungen vorgebracht, die sich auf die Benennung der Rechtsgrundlage innerhalb der örtlichen Bauvorschriften beziehen. Diesbezüglich ist auf die nachrichtliche Darstellung der Rechtsgrundlagen (§ 97 NBauO und § 6 NGO) verzichtet worden, da schon in der Präambel des B-Planes ein hinreichender Verweis auf die jeweils gültige Rechtsgrundlage enthalten ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches zwischen dem Planer und Mitarbeitern des Planungsamtes des Landkreis Schaumburg über die Anregung bzgl. der redaktionellen Umgestaltung des § 3 Höhen beraten mit dem Ergebnis, daß der § 3 wie folgt geändert worden ist:

" (1) Die äußeren Schnittlinien von Außenwände und Dachhaut dürfen an den Traufseiten die Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten. "

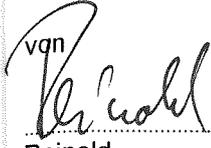
Seitens des Straßenbauamtes Hameln ist angeregt worden, daß im Zuge der K 54 noch die ausbaurechtlichen Bestimmungen des § 24 NStr.G (Bau- und Zuwegungsverbot) berücksichtigt werden müßten. Nördlich der Einmündung K 54/Schlesierweg (Flst. 37/12) soll ein Zuwegungsverbot bei Verlegung der Baugrenze festgesetzt werden (mind. 10 m von der Flurstücksgrenze zur K 54 abgesetzt mit Verbot von Nebenanlagen in dem nicht überbaubaren Bereich sowie südlich der o. g. Einmündung - Flst. 36/16 - Verbot der Zuwegung und Verbot von Nebenanlagen im nicht überbaubaren Bereich).

#### **Abwägung:**

Im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches (zwischen Planer Dipl. -Ing. Reinold und Herrn Schüller SBA Hameln) wurde abgestimmt, daß auf der Grundlage der konkreten städtebaulichen Situation lediglich das Flst. 37/12 (Grenze zur K 54) als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt einschl. „Bauverbotszone“ (bis zur Gebäudekante) festgesetzt werden brauch. Im Rahmen einer vereinfachten B-Plan-Änderung ist der B-Plan-Entwurf entsprechend geändert worden. In dem durchgeführten Verfahren sind von den beteiligten TÖB keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

vgn  
  
.....  
Reinold  
Hess. Oldendorf, 09.01.1996

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

Der VA der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung

am 14.11.1994

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 21.04.1995

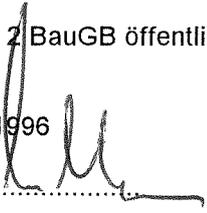
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 03.05.1995 bis 07.06.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Apelern, 09.01.1996

  
.....  
Wilke  
Gemeindedirektor

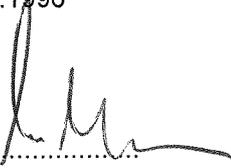
Der Rat der Gemeinde Apelern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

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

