

**GEMEINDE APELERN**  
Landkreis Schaumburg  
Regierungsbezirk Hannover

**Bebauungsplan-Nr.: 16 An der Spille**

Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Apelern hat die Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 16 „An der Spille“ beschlossen.

Dieser Bebauungsplan soll auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ordnen und entwickeln. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach Maßgabe der Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Spille“ umfaßt folgende Grundstücke: Gemarkung Apelern, Flur 2, Flurstücke 5/32, 5/33, 6/1 und 108/6.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden schaffen. Der Bebauungsplan greift die im wirksam Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auf, und geht hinsichtlich seines Umfangs auf die örtlich vorhandenen Wohnbedürfnisse ein. Durch eine gezielte Innenentwicklung von zum Teil sehr großen Grundstücken erfolgt eine dem bestehenden Baulandbedarf entsprechende Baulandentwicklung. Hierdurch können Siedlungsentwicklungen an den Übergangsbereichen zur freien Landschaft vermieden werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei auch konkrete Bauabsichten, der Inhalt des Plangebietes wohnenden Bevölkerung. Der Bebauungsplan geht damit unmittelbar auf aktuelle Wohnbedürfnisse, die sich aus einer Eigenentwicklung ableiten, ein.

2.3 Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücke stellen sich als Siedlungsbereich mit Ziergärten oder Grabelandanteilen und Rasenflächen dar. Die baulich ungenutzten Flächen werden teilweise durch Bäume strukturiert. Die Grundstücke sind mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Umgebung des Plangebietes wird nicht

von gewerblichen Betrieben, landwirtschaftlichen Betrieben oder stark frequentierten Straßen beeinträchtigt oder beeinflusst.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 3.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung wird für diesen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung dargelegten baulichen Einrichtungen oder Nutzungen.

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung genannten Ausnahmen. Der Ausschluß dieser Nutzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung. Der Ausschluß dieser Nutzungen soll der Entstehung eines möglichst von gewerblich geprägten Immission freigehaltenen Wohnbereiches dienen. Es soll daher gewährleistet werden, daß innerhalb dieses Plangebietes keine die vorhandene oder zukünftige Wohnnutzung potentiell störenden Einrichtungen oder Nutzungen zulässig sind.

Für die bebauten Grundstücksflächen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur die Grundflächenzahl 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,6 und eine offene und zweigeschossige bauliche Nutzung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der Bebauungsmöglichkeit, die sich auch bei Beurteilung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ergeben würde.

Um eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Anordnung und der Stellung der Gebäude zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.2 Verkehr

Innerhalb des Plangebietes vorhandene und geplante Baugrundstücke werden über die Gemeindestraßen „Berliner Straße“ und „An der Spille“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Für rückwärtige und neu zu bebauende Grundstücksflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in ihrer Breite entsprechend den Erfordernissen der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstücksflächen angeordnet.

### 4. Belange des Umweltschutzes

#### 4.1 Belangen des Naturschutzes

Innerhalb des Plangebietes befindliche Grundstücke sind mit Wohngebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen bebaut. Auf den Grundstücken sind befestigte Flächen (Zufahrten und Wege) vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden ausschließlich gärtnerisch als Grabeland, zum großen Teil jedoch auch als Ziergärten mit größeren Rasenflächen genutzt.

Auf Grund der Intensiv gärtnerisch genutzten Flächen des Siedlungsbereiches unterliegen vorhandene Böden einem Einfluß hinsichtlich Düngung und Nutzungsintensität.

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Stillgewässer oder Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung. Über Besonderheiten der Grundwasserführung im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

Auf Grund der vorhandenen baulichen Nutzungen weist das Plangebiet nur noch eine sehr untergeordnete Kaltluftproduktion auf. Lufthygienische Funktionen können kaum wahrgenommen werden.

Die intensive gärtnerische Nutzung des größten Teils der Flächen läßt nicht erwarten, daß das Plangebiet besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz einnehmen kann. Im Plangebiet besteht nur wenig Spielraum zur Entwicklung von wildlebenden Tieren und Pflanzen. Hierzu sind daher keine weitergehenden Untersuchungen im Hinblick auf faunistische oder vegetationsgrundliche Besonderheiten erforderlich.

Das Potential der im Plangebiet empfindlichen Gartenflächen ist im Hinblick auf den Arten und Biotopschutz vorwiegend ein Lebensraum für Bodenorganismen sowie Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Einzelne Bereiche sind dabei für den Arten- und Biotopschutz bedeutsam. Vorhandene Obstbaumbestände und sonstige Gehölze bieten Lebensraumvoraussetzung für eine Vielzahl von Tier und Pflanzenarten.

Das Plangebiet weist auf Grund der baulichen und kennntnerischen Nutzung eine für innerörtliche lagentypische Gestaltung an Form, Farben und Strukturen auf. Besondere das Orts oder Landschaftsbild prägende Elemente sind nicht vorhanden.

Die für die städtebauliche Abwägung gegebenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden nachstehend dargelegt:

- Die Errichtung von Gebäuden hat in der Regel eine Beeinträchtigung des Schutzgut des Bodens zufolge. Damit gehen zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung lokal sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren. Diese Funktion umfassen die Möglichkeit als Pflanzenstandort, Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen und die Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft eingetragen werden und sich in das Grund oder Oberflächenwasser verlagern könnten.
- Der natürliche Wasserhaushalt wird beeinträchtigt, daß durch eine bauliche Nutzung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen ein Versickern des Niederschlagswassers behindert wird, was eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses verursacht.
- Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da die zu erwartende bauliche Nutzung in einem schon bebauten Siedlungsbereich realisiert werden soll. Es könnten ausschließlich lokalklimatische Veränderung entstehen.
- Infolge weiterer Bebauung ist auf den Grundstücksflächen mit einer Steigerung der Nutzungsintensität zu rechnen. Die Errichtung zusätzlicher baulichen Anlagen und die hierzu erforderlichen Befestigungen von Fußwegen oder Zufahrten versiegeln weitere

Oberflächen. Es geht Lebens- und Naturraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren. Diese Beeinträchtigung beschränkt sich dabei ausschließlich auf intensiv genutzte und bebaute Grundstücke. Auf Grund der geringen Bedeutung dieser Flächen sind diese Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz nicht erheblich.

- Durch die vorhandene Siedlungsstruktur im Bereich des Baugebietes wird durch diesen Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Die vorgesehene bauliche Nutzung greift nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da dieser Bereich bereits jetzt einer intensiven Nutzung unterliegt. Infolge der innerhalb des Plangebietes beabsichtigten baulichen Nutzung ist nicht mit erheblichen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und gärtnerischen Nutzung im Plangebiet sowie dem Umfang der zukünftig beabsichtigten oder zulässigen baulichen Nutzungen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan bereitet insoweit keinen Eingriff im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz vor.

#### 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Immissionsträchtige Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes oder im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen dieser Bauleitplanung ohne Bedeutung.

Altlasten oder Altablagerung im Plangebiet sind nicht bekannt.

### 5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt:

WA-Gebiet	4.300 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	400 m <sup>2</sup>
Summe der Plangebietsflächen	4.700 m <sup>2</sup>

### 6. Durchführung des Bebauungsplanes

#### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

#### 6.2 Erschließung, Ver- u. Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über vorhandene Ortsstraßen sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluß an die vorhandenen ausreichend bemessenen Anlagen gewährleistet.

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Darüber hinaus sollten von den Grundstückseigentümern Möglichkeiten der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser realisiert werden. Auf eine Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung muß verzichtet werden, da bereits ein Bestand baulicher Anlagen im Plangebiet vorhanden ist und die Möglichkeiten grundstücksbezogen beurteilt werden müssen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung kann über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

### 7. Kosten

Der Gemeinde Apelern entstehen für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen keine Kosten gem. § 127 folgende Baugesetzbuch.

### 8. Verfahrensdurchführung

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 11. August 1998 bis einschl. 10. September 1998 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

Entscheidung über Anregungen

Hinweise zur Erschließung und zur Löschwasserversorgung (Amt für Zivil- und Katastrophenschutz, Landkreis Schaumburg, Stadthagen)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.

Hinweise über die im Plangebiet vorhandenen Energieversorgungseinrichtungen (Wesertal GmbH, Hameln)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die genannten Stromversorgungsleitungen sind keine Festsetzungen erforderlich. Auf den Bestand der Versorgungsanlagen ist bei Straßen-, Hoch- oder Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen. Das EVU ist hier bei Erdarbeiten zu informieren. Die Stromversorgungsumspannstelle sollte vom

EVU verlegt werden. Die Gemeinde wird mit dem EVU einen neuen Standort abstimmen und die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung stellen.

Der Rat der Gemeinde Apelern hat nach Prüfung und Abwägung der vorgetragenen Anregungen am 15.12.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 17.12.1998

Der Gemeindedirektor

