

**Gemeinde Apelern**  
Landkreis Schaumburg  
Regierungsbezirk Hannover

**Bebauungsplan Nr. 18 Vor den Höfen**

Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Apelern hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 Vor den Höfen 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 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Vor den Höfen umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Groß Hegesdorf, Flur 5 Flurstücke 4/8, 4/9, 6/2, 8 und 40/4 (teilw). Der räumliche Geltungsbereich wird in der Planzeichnung dargestellt.

2.2. Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden schaffen. Der Bebauungsplan greift die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auf.

Mit der Planung soll eine dem vorhandenen Bauflächenbedarf entsprechende Entwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei u.a. konkrete Bauabsichten und geht insoweit auch auf aktuelle Wohnbedürfnisse ein, die sich aus einer Eigenentwicklung ableiten.

2.3. Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Flstk. 6/2 ist bereits mit einem eingeschossigen Wohngebäuden mit Nebenanlagen bebaut.

Die Erschließung wird über die Gemeindestraße „Vor den Höfen“ geführt.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar am südwestl. Ortsrand des OT. Groß Hegesdorf an.

Ausgehend von der Straße „Vor den Höfen“ steigt das Gelände nach Norden an.

Entlang der Straße Vor den Höfen befinden sich Strauch- und Baumbestände. Auch an der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Strauchbestände. Diese Bestände werden im anliegenden Luftbild dokumentiert.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen wird für diesen Bebauungsplan ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um ortsuntypische Nutzungen auszuschließen, werden die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7-9 BauNVO und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Für die bebauten Grundstücke wird die Grundflächenzahl 0,3, die Anzahl der Vollgeschosse 1 und eine offene bauliche Nutzung festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 m festgesetzt. Bezugsebene ist die Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 NBauO. Dadurch soll eine für das dörfliche Umfeld angemessene Bauweise entstehen.

Ergänzend ist der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den OT. Groß Hegesdorf zu prüfen. Ausschließlich für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes lassen sich örtliche Bauvorschriften nicht rechtfertigen. Hierfür ist dieser Bereich räumlich nicht ausreichend um die nach der Landesbauordnung definierten ortsgestalterischen Zielsetzungen zu begründen. Im selbstständigen Verfahren sollte geprüft und entschieden werden, ob sich Gestaltungsregelungen für Dachform und Dachfarbe im OT. Groß Hegesdorf begründen lassen.

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Anordnung und der Stellung der Gebäude zu gewährleisten. Durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von vorhandenen Bepflanzungen wird ein dem dörflichen Charakter der Ortslage Groß Hegesdorf entsprechender Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

### 4. Belange des Naturschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hiernach ist schon auf Ebene der Bauleitplanung über die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches abzuwägen. Es ist insbesondere auch darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen Eingriff in die Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

#### 4.1. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, Auswirkung der Planung

Durch die Bebauung der gegenwärtig vegetationsbestandenen Flächen entstehen Eingriffe für Natur und Landschaft. Bauvorhaben verursachen hier z.T. erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere den Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung und Bebauung, der Grundwasserneubildung, der Lebensraumfunktionen für Arten/Lebensgemeinschaften im Bereich vorhandener Freiflächen:

- Die Errichtung von Gebäuden hat in der Regel eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens zufolge. Damit gehen zum einen der Boden als solcher lokal sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren. Diese Funktionen 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, da 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. Es könnten ausschließlich lokalklimatische Veränderungen entstehen.
- Infolge weiterer Bebauung ist auf den Grundstücksflächen mit einer Steigerung der Nutzungsintensität zu rechnen. Die Errichtung zusätzlicher baulicher 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.
- Durch Siedlungsstrukturen im Bereich des Baugebietes wird durch diesen Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild verändert.

Diese Eingriffe müssen in die planerische Abwägungsentscheidungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits von der Planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### 4.2. Unvermeidbarkeit des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus folgenden Gründen unvermeidbar: Durch den Bebauungsplan sollen für die Eigenentwicklung des Ortes Groß Hegesdorf Bauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs geordnet und entwickelt werden. Für die zukünftige Entwicklung innerhalb der Gemeinde ist es erforderlich, in ausreichendem Umfang zur Ortslage zugehörige Bauflächen vorzuhalten und damit für bauwillige Einwohner geeignete und verfügbare Bauflächen bereitzuhalten.

#### 5. Belange des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine Immissionen durch Verkehr- bzw. Betriebslärm zu erwarten.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzung nicht anzunehmen.

## 6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst:

MD-Gebiet	7040 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1230 m <sup>2</sup>
Summe der Plangebietsfläche	8270 m <sup>2</sup>

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes

### 7.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

### 7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandene Ortsstraße „Vor den Höfen“ sichergestellt.

In diesem Bereich ist bereits eine SW-Hauptleitung vorhanden. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die vorhandenen ausreichend bemessenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte, soweit die Bodenverhältnisse dieses zu lassen, im Baugebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser versickern. Ist diese Versickerung nicht bzw. nur teilweise möglich, sollte der Spitzenabfluss durch Rückhaltemaßnahmen (z.B. Becken, Mulden, Teiche, Rigolen) gemindert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz gesichert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Versorgungsnetze und für die Koordinierung von Tiefbauarbeiten ist der Beginn und der Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG, Hannover, dem örtlichen Gasversorger und dem örtlich zuständigen Stromversorger rechtzeitig anzuzeigen.

## 8. Verfahrensdurchführung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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 14.05.2002 bis einschließlich 13.06.2002 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

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

diesen

## Flächen zum Anpflanzen

### Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften u. Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen für den Naturraum die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten des Eichen-Hainbuchenwaldes:

### Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

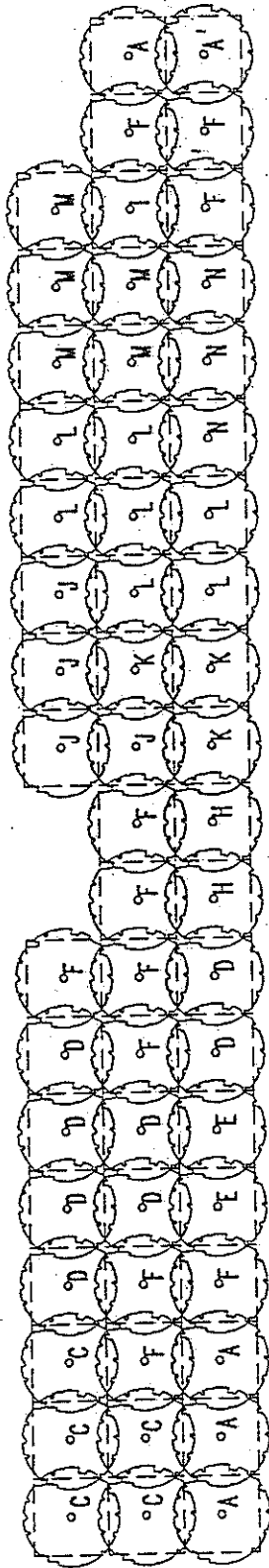
### Kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

# Pflanzschema für die anzulegenden Heckenstrukturen



M = 1:100

- |   |                     |                               |   |           |                             |
|---|---------------------|-------------------------------|---|-----------|-----------------------------|
| A | Ohrweide            | ( <i>Salix aurita</i> )       | I | Schlehe   | ( <i>Prunus spinosa</i> )   |
| B | Gemeiner Schneeball | ( <i>Viburnum opulus</i> )    | K | Haselnuß  | ( <i>Corylus avellana</i> ) |
| C | Hartriegel          | ( <i>Cornus sanguinea</i> )   | L | Faulbaum  | ( <i>Rhamnus frangula</i> ) |
| D | Heckenkirsche       | ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) | M | Hundsrose | ( <i>Rosa canina</i> )      |
| E | Pfaffenhütchen      | ( <i>Euonymus europaeus</i> ) | N | Grauweide | ( <i>Salix cinerea</i> )    |
| F | Salweide            | ( <i>Salix caprea</i> )       |   |           |                             |
| G | Schwarzer Holunder  | ( <i>Sambucus nigra</i> )     |   |           |                             |
| H | Weißdorn            | ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |   |           |                             |