

Satzung der Gemeinde Apelern über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich OT. Soldorf (Süd)

Begründung

1. Planungsanlass, Zweck und Ziele der Satzung

Die Gemeinde Apelern hat die Aufstellung einer Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich OT. Soldorf (Süd) beschlossen.

Die in der Ortslage Soldorf (Bereich Süd) bestehende Abgrenzungsprobleme zwischen Innen- und Außenbereich geben Anlass zur Planung. Für die zur Eigenentwicklung erforderlichen Nutzungen sollen durch Satzung Bereiche abgegrenzt und geordnet werden. Auf der Grundlage einer konkreten Abgrenzung lassen sich dann im Planbereich diese Nutzungen realisieren.

Durch diese Satzung wird damit auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg eine Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich erarbeitet. Die Satzung rundet die Ortslage im Bereich Soldorf (Süd) ab.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einem Ortsübersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000) dargestellt. Der Ortsübersichtsplan ist Bestandteil der Satzung. Die Grundstücke befinden sich im Bereich der Gemarkung Soldorf, Flur 2 und Flur 4.

2.2 Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücksflächen am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Soldorf stellen sich in den überwiegenden Teilen als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar.

Das Gebiet schließt im Norden und im Osten bebaute Grundstücke ein. Diese Grundstücke sind mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Diese Grundstücke stellen sich als Siedlungsbereich mit Ziergärten oder Grablandanteilen und Rasenflächen dar. Die baulich ungenutzten Flächen werden teilweise durch Bäume strukturiert.

Durch das Gebiet verläuft der Groß Hegesdorfer Bach (Gewässer III). Das Gewässer verläuft als offenes nahezu geradliniges und geometrisches Grabenprofil. Naturnahe Strukturelemente an der Gewässersohle, im Uferbereich oder am Gewässerrand sind kaum vorhanden.

3. Festsetzungen der Satzung

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung kann keine hinreichend prägende Kraft für die bauliche Nutzung der Grundstücke entfalten. Ursächlich hierfür ist insbesondere, dass der westl. des Plangebietes vorhandene Siedlungsbereich aufgrund der vorhandenen qualifi-

zierten Bauleitplanung nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung einbezogen werden kann. Als Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden durch die textlichen Festsetzungen dieser Satzung Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen getroffen.

3.1 Art der Nutzung

Der Charakter eines dörflich geprägten Siedlungsbereiches ist zu erhalten und zu entwickeln. Die zulässigen Nutzungen bestimmen sich durch die in § 5 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO genannten baulichen Anlagen und Nutzungen, sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung für das Maß der baulichen Nutzung wird die Höhe baulicher Anlagen und die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Bemessung für die max. Höhe baulicher Anlagen 9,50 m berücksichtigt den im Planbereich vorhandenen Bestand. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild am Ortsrand und Übergang zur freien Landschaft sollen dabei vermieden werden.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um sicherzustellen, daß keine dem Charakter des Ortes untypische Verdichtung von baulichen Anlagen stattfindet.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine für das dörfliche Umfeld angemessene Bauweise entstehen und Hausgruppen ausgeschlossen werden.

Für die Grundstücke werden Bautiefen (hintere Baugrenze) festgesetzt. Die Bautiefe von 30 m gewährleistet dem dörflichen Charakter entsprechende Nutzungen. Zurückgesetzte oder sogar mehrzeilige Nutzungen sind für diese Umgebung untypisch und daher auszuschließen.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Auf den Grundstücken sind Festsetzungen bezüglich Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern getroffen. Durch diese Festsetzungen werden Abgrenzungen für den Übergang zur freien Landschaft geschaffen sowie eine innere Durchgrünung des Planbereiches gewährleistet.

4. Erschließung, Ver- u. Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist über vorhandene und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Ortsstraßen, „Unter dem Dornbusch“ und „Friedhofsweg“ sichergestellt. Die Grundstücke an der Stadthäger Straße (L444) haben hierzu unmittelbar Zugang und Zufahrt.

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

Anfallendes Oberflächenwasser soll auch auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Von den Grundstückseigentümern sollen Möglichkeiten der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser realisiert werden. Die vorhandenen Möglichkeiten müssen dabei abhängig von der Lage und der Nutzung des Grundstückes beurteilt werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanungen für die Grundstücke sollen Ableitungen über öffentliche Entwässerungsanlagen nur ermöglicht werden, soweit eine schadlose Beseitigung auf den Grundstücken nicht gewährleistet werden kann.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz gesichert.

5. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange wurden für den Planbereich im Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung (Landschaftspflegerischer Beitrag zur 30. FNP.-Änderung) zusammengetragen und bewertet. Auf die hier für das Plangebiet erarbeiteten Grundlagen und Aussagen wird Bezug genommen. Die Beurteilung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Über die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches ist abzuwägen. Es ist darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist abzuwägen.

Durch die Satzung entstehen folgende Eingriffe in Natur und Landschaft:

Großflächige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (ca. 3.200 qm) und Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag

Beeinträchtigungen des Ortsbildes von Soldorf als Siedlung mit hoher landschaftlicher Eigenart.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Gebäude und sonstige baulichen Anlagen am Übergang zur freien Landschaft.

Diese Eingriffe sind aus folgenden Gründen unvermeidbar:

Durch die Satzung sollen für die städtebauliche Eigenentwicklung des OT. Soldorf der Innenbereich abgegrenzt und abgerundet werden. Für diese Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Soldorf ist es erforderlich, hier in ausreichendem Umfang zur Ortslage zugehörige Bauflächen vorzuhalten.

Um diese Eingriffe auszugleichen, werden in der Satzung Anpflanzungen entlang der Übergangszone zur freien Landschaft (450 qm) und zur inneren Durchgrünung ca. 500 qm festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen ergibt sich auf den Grundstücken im Planbereich ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

6. Belange des Umweltschutzes und Emissionsschutzes

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die landwirtschaftliche Betriebsstätte eines Haupterwerbsbetriebes mit Schweinemast. Nach den Unterlagen des Landkreises Schaumburg, Stadthagen, als zuständige Emissionsschutzbehörde, werden auf dieser Betriebsstätte 360 Mastschweine und 120 Stück Vormasttiere gehalten.

Der für diesen Betrieb gem. VDI-Richtlinie 3471 Emissionsminderung Tierhaltung Schweine bestehende Schutzbereich berührt den nordöstlichen Planbereich dieser Satzung. Um hier die Anforderungen des Emissionsschutzes im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu ausreichend berücksichtigen ist es erforderlich, die zuständige Emissionsschutzbehörde auch im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7. Verfahrensdurchführung

Der Entwurf dieser Satzung wurde zur Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bürgerbeteiligung wurde entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Apelern durch Aushang bekanntgegeben.

Der Entwurf dieser Satzung wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

Hierzu wurden vom Rat der Gemeinde Apelern folgende Abwägungsentscheidungen getroffen:

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb öffentlicher Straßengrundstücke. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stromversorgung für den ausgewiesenen Bereich gewährleistet werden kann.

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

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Beurteilung der bereitzustellenden Löschwassermengen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Anregungen bzgl. des geplanten Heilquellenschutzgebiet Soldorf (Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung, Landkreis Schaumburg, Stadthagen)

Das Heilquellenamt, Mainz, und das Staatsbad Nenndorf wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht erhoben.

Hinweise über die landwirtschaftl. Betriebsstätte in der Umgebung des Plangebietes (Bauverwaltungsamt, Landkreis Schaumburg, Stadthagen)

In der Begründung zur Satzung werden die Daten zu der landwirtschaftl. Betriebsstätte ergänzt.

Hinweise zur Grundflächenzahl und zur Festsetzung von Vollgeschossen (Bauordnungsamt, Landkreis Schaumburg, Stadthagen)

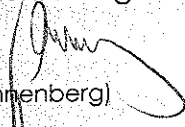
Für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche gelten die Bestimmungen der BauNVO (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die max. Höhe baul. Anlagen wurde auf 9,50 m beschränkt. Eine ergänzende Festsetzung zulässiger Vollgeschosse erfolgt nicht. Abschnitt 3.2 der Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Der Rat der Gemeinde Apeln hat diese Satzung am 09.08.2000 beschlossen.

Rodenberg, den 25.09.2000

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:



(Nonnenberg)

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg

Erläuterungsbericht - Teil II

Landschaftspflegerischer Beitrag

(Auszug Seiten 85 bis 89)

Bearbeitet durch Planungsbüro Matthias Reinold, Hess. Oldendorf

1. Planerische Vorgaben

1.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der OT Soldorf ist ein ländlicher Ort ohne besondere Entwicklungsaufgaben und ohne Grundzentrumsfunktionen. Soldorf und seine nähere Umgebung sind Vorranggebiet für die Wassergewinnung als Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen müssen mit dieser Funktion vereinbar sein. Der TÄ 13 ist als Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft ausgewiesen.

1.2 Landschaftsrahmenplan

- Darstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- geringer Erlebniswert durch wenig reliefiertes Gelände und fehlenden Grünstrukturen,
- Darstellung im neu aufgestellten Landschaftsrahmenplan als Siedlung mit hoher landschaftlicher Eigenart.

2. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Plangebietsgröße: ca. 2,35 ha

(W-Gebiet = 1,66 ha; Grünfläche (Zweckbestimmung: Friedhof) 0,39 ha; Fläche für Naturschutzmaßnahmen = 0,3 ha))

Kurzcharakterisierung des Untersuchungsgebietes:

Südlich unmittelbar an die Ortslage von Soldorf anschließendes Gelände. Im nördlichen Bereich des TÄ bereits westlich und östlich Bebauung vorhanden. Westlich grenzt das Friedhofsgelände an.

Geplantes Vorhaben:

Umwandlung der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Naturräumliche Angaben

Naturräumliche Haupteinheit:	<i>Der TÄ liegt im Calenberger Bergland.</i>
Potentielle natürliche Vegetation:	<i>Eichen-Hainbuchenwald-Gebiet auf den Löß- und Kalkböden.</i>
Relief:	<i>Leicht von Nordost nach Südwest ansteigendes Gelände.</i>

Boden (nördlicher Bereich)

Hauptbodenart:	<i>Lehm</i>
Entstehungsart:	<i>Fluß- und Meeresablagerungen des Holozäns.</i>
Bodentyp:	<i>Gley</i>
Leistungsfähigkeit:	<i>mittel</i>
Boden-/Ackerzahl	<i>mittel</i>
Bodenzustand:	<i>Durch die ehemalige intensive Nutzung überwiegend stark anthropogen überformter Boden.</i>

Boden (südlicher Bereich)

Hauptbodenart:	<i>Lehm</i>
Entstehungsart:	<i>Löß</i>
Leistungsfähigkeit:	<i>mittel</i>
Boden-/Ackerzahl	<i>mittel</i>
Bodenzustand:	<i>Durch die ehemalige intensive Nutzung überwiegend stark anthropogen überformter Boden.</i>

Wasser/Grundwasser

Oberflächengewässer:	<i>Keine</i>
Grundwasser:	<i>Mittlere Grundwasserneubildungsraten, Grundwasserflurabstände > 2m, geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag.</i>

Klima/Luft

Makroklimatische Situation	<i>Klimabezirk "Unteres Weserbergland", mittlere Lufttemperatur im Januar von -1°C bis 1°C und im Juli von 15,5°C bis 17 °C; Jahresniederschlagssumme von 650 - 1100 mm, Hauptwindrichtung: Westen.</i>
Mesoklimatische Bedeutung:	<i>Nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet.</i>
Luftthygienische Belastung:	<i>Hausbrand angrenzender Siedlungsbereiche</i>

Arten und Lebensgemeinschaften - Biotopkartierung

Kurzcharakterisierung:	<i>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung überwiegend verarmte Lebensgemeinschaften. Keine Arten der Roten Liste nachweisbar. (vgl. nachfolgende Abb. 13)</i>
------------------------	---

Landschaftsbild/Landschaftserleben

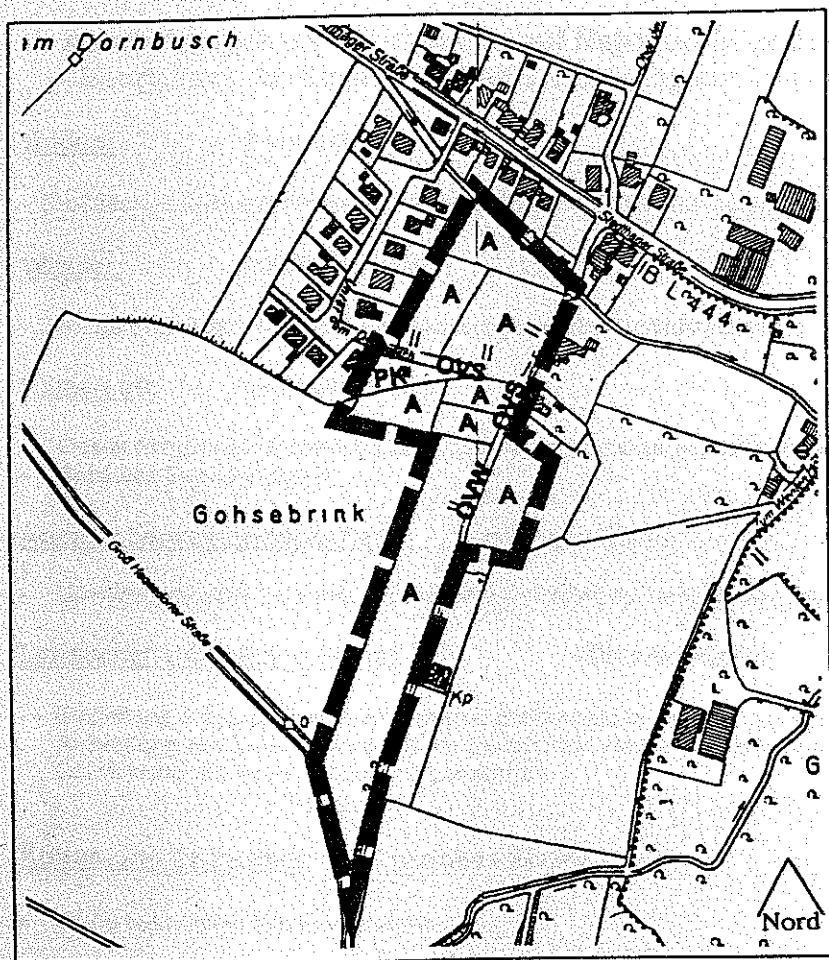
Landschaftscharakter/Relief:	<i>Leicht bewegtes Relief.</i>
Gliedernde, belebende Elemente:	<i>Gehölze außerhalb des TÄ entlang der "Groß Hegesdorfer Straße", am Friedhof sowie entlang der Böschung an der östlichen Grenze des TÄ.</i>
Beeinträchtigungen:	<i>Verkehrsimmissionen von der "Groß Hegesdorfer Straße"</i>
Sichtbeziehungen: Empfindlichkeit/ visuelle Verwundbarkeit:	<i>Sichtbeziehungen bestehen zu den bewaldeten Erhebungen des Bückeberges im Westen.</i>
Erholungseignung:	<i>Keine geeigneten Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung vorhanden.</i>

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht vorhanden.

Aktuelle Flächennutzungen

Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Biototyp	Kürzel	Bewertung
Acker	A	gering
Kleingarten	PK	gering-mittel
Asphaltstraße	OVS	gering
Befestigter Weg	OVW	

Abb. 13: Biotypen des TÄ 13, OT Soldorf

3. Besondere Werte und Funktionen von Natur und Landschaft

Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft sowie Kultur- und Sachgüter :

- keine besonderen Werte und Funktionen.

Landschaftsbild:

- Hohe Wertigkeit des Landschaftsbildes aufgrund der Ausweisung von Soldorf als Siedlung mit hoher landschaftlicher Eigenart.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

- Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter und des ökologischen Risikos

Boden: hohes Risiko

- Großflächige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung.

Wasser: mittleres Risiko

- Geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag.

Klima/Luft: geringes Risiko

- Gebiet mit geringer Bedeutung für Luftaustauschprozesse (Kaltluftproduktion,).
- Bebautes Siedlungsgebiet

Arten/Lebensgemeinschaften: geringes Risiko

- Überwiegend stark verarmte Lebensgemeinschaften auf den intensiv genutzten Flächen

Landschaftsbild und -erleben: mittleres Risiko

- Einbettung des geplanten Wohngebietes größtenteils in westlich und östlich bereits vorhandener Bebauung.
- Aufwertung des Landschaftsbildes im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Kultur- und Sachgüter: geringes Risiko

- Keine besonderen Werte vorhanden.

Zusammenfassende Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit

- Geringe Bedeutung und Empfindlichkeit hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Kultur- und Sachgüter.
- Mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit hinsichtlich der Schutzgüter Wasser/Grundwasser, Landschaftsbild und -erleben.
- Hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

5. Hinweise zu möglichen Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen

- Schaffung eines mind. 5 m Grüngürtels als Übergang zwischen Siedlungsbereich im südlichen Bereich des W-Gebietes
- Schonender Umgang mit dem Naturgut Boden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Hofflächen und Zufahrtswege,
- Maßnahmen zur Regenwasserversickerung vor Ort,
- Gehölzpflanzungen (standortheimischer Arten) auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof,
- Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umwandlung von Ackerflächen zu mesophilem Grünland,
- Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen,
- Anpflanzung von Obstgehölzen,

6. Zusammenfassende Beurteilung des Vorhabens

- Vorhaben mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.
- Weiterplanung landschaftsplanerisch vertretbar unter Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes und der Festsetzungen entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

7. Kompensationsbedarf

Bei der Kompensation für das Schutzgut Boden wird die Überschreitung der Grundflächenzahlen im Bereich der OT Soldorf, nicht mit berücksichtigt; im Einzelfall ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abhängigkeit zur Überschreitung der GRZ der Kompensationsbedarf festzulegen.

Für den Versiegelungsgrad des Bodens wird von den folgenden Grundflächenzahlen ausgegangen:
W-Gebiet: 0,3

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die potentiell von Versiegelung betroffenen Flächen mit dem Faktor 0,3 multipliziert, wenn es sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung handelt (Breuer-Modell).

Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden:	1,66 ha x 0,3 x 0,3 = 0,15 ha
Kompensationsbedarf für das Schutzgut Wasser:	---
Kompensationsbedarf für das Schutzgut Klima/Luft:	---
Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:	---
Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:	ca. 0,16 ha (10 m breite Grünstreifen)

Bilanzierung

Kompensationsbedarf	Kompensationsfläche innerhalb des TA
0,31 ha	0,30 ha