

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 25. März 2025 22:09  
**An:** Bauverwaltung  
**Betreff:** Stellungnahme – Baugebiet „Auf der Sandkuhle“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet „Auf der Sandkuhle“ in Apelern, möchte ich Ihnen hiermit meine Sichtweise und ein paar kritische Anmerkungen mitteilen.

Ich selber wohne seit 17 Jahren mit meiner Familie in Apelern, unsere Kinder gehen dort in den Kindergarten und zur Schule und ich kenne die betroffenen Flächen sehr gut. Mein Eindruck ist, dass hier unter Inkaufnahme von vielen Nachteilen am eigentlichen Bedarf von Apelern vorbeigeplant wird und am Ende der einzige Profiteur, wenn überhaupt, die Sparkasse ist. Dies möchte ich im Folgenden genauer begründen:

### **1. Lage**

Die betroffenen Flächen befinden sich am äußersten Rand von Apelern, bereits hinter den aktuellen Ortsgrenzen. Aufgrund der angrenzenden Bebauung sind ausschließlich Zuwegungen möglich, die zu einer vorgelagerte Trabantensiedlung ohne Anschluss an den eigentlichen Ortskern führen. Gleichzeitig sind jedoch wesentlich besser angeschlossene, freie Flächen Nahe dem Ortskern oder beispielsweise am Sportplatz vorhanden.

Meines Erachtens ist die isolierte Lage im Hinblick auf die Dorfentwicklung und Integration in die Dorfgemeinschaft ein nicht zu unterschätzender Faktor. Insbesondere, da gerade in Apelern eine Überalterung des Dorfkerns zu beobachten ist. Statt einer gezielten Entwicklung des eigentlichen Dorfes wird eine Art Fremdkörper außen „angeflanscht“, während der Kern immer älter und unattraktiver wird.

Hier wäre statt einer neuen, isolierten Siedlung die behutsame Entwicklung von vorhandenen, kleineren Flächen oder der Neubau auf Grundstücken mit auffälligen Gebäuden wünschenswert. Als ein sehr positives Beispiel ist hier das vor ein paar Jahren entstandene „Ärztehaus“ zu nennen. Es ist jedoch klar, dass hierzu die Politik gefordert ist und ein Dialog mit den Bürgern nötig wird, während die Abtretung einer Ackerfläche an einen Investor natürlich einfach ist. Der Nutzen für Apelern, um auch in 10, 20 oder 30 Jahren als Dorf attraktiv und lebenswert zu bleiben, wäre jedoch erheblich größer, wenn man nicht nach außen, sondern im Innern wachsen und erneuern würde.

### **2. Infrastruktur**

Angesichts maroder Straßen und leerer Kassen, stellt sich die Frage, ob für eine Ansiedlung von Familien auch die erforderliche Infrastruktur erweitert oder geschaffen werden kann. Nach unserer Erfahrung ist es bereits heute nicht gesichert, im Ort einen Platz im Kindergarten oder gar in einer Krippe zu bekommen. Für eine Erweiterung fehlt es nicht nur an Personal, sondern auch an Räumlichkeiten. Eine ähnliche Situation haben wir bei der Einschulung unserer Tochter selber erlebt,

als die zulässige Klassengröße überschritten wurde. Auch eine Aufrechterhaltung der Grundschule wird aus Kostengründen immer wieder in Frage gestellt. Ein Pendeln nach Rodenberg oder Lauenau kann weder für die Eltern, noch für die kleinen Kinder selber erstrebenswert sein.

Es fehlt aber nicht nur an den Kapazitäten und Einrichtungen, auch ein sicherer Schulweg (fehlende Bürgersteige oder Straßenquerungen) oder gar eine Bushaltestelle sind nicht vorhanden und lassen sich nicht ohne großen finanziellen Aufwand für dieses Baugebiet realisieren. Die Folge wäre eine exzessive Nutzung von „Elterntaxis“ für nahezu alle familiären Aktivitäten.

### **3. Umweltschutz**

Aufgrund der schlechten Anbindung an den ÖPNV ist somit auch mit einer erhöhten Verkehrsbelastung in den angrenzenden (Spiel-)Straßen zu rechnen. Kein Haushalt wird m.E. um ein zweites Auto herumkommen.

Des Weiteren gehen in diesem Bereich wertvolle, landwirtschaftliche Flächen unwiederbringlich verloren! Bei der betroffenen Fläche handelt es sich nicht um eine Brache oder untergeordneten Raum, sondern nach meinem Wissen sogar um einen Bereich mit besonders guter Bodenqualität. Eine Tatsache, die auch hier die Suche nach alternativen, nicht für die Landwirtschaft nutzbaren Flächen mehr als sinnvoll erscheinen lässt.

Dazu kommt eine Versiegelung von Boden in einem für Oberflächenwasser sensiblen Bereich. Die Auswirkungen waren im letzten Sommer, ein paar hundert Meter weiter, sehr anschaulich zu erleben, als die Soldorfer Straße mehrfach überschwemmt wurde.

Auch wenn die vorhandene Flora und Fauna hinlänglich betrachtet wurde, bleibt es auch hier bei der Tatsache, dass die Erschließung dieser neuen Fläche eine weitere Zurückdrängung der Natur zur Folge hat. Ich selber habe in diesem Bereich neben seltenen Vogelarten, wie Roter Milan oder Grünspecht, auch schon Feldhasen, Rehe und sogar Rebhühner beobachten können. Zudem stellt sich mir die Frage, ob bereits Ausgleichsflächen für die Feldlärchen gefunden wurden oder es zumindest eine absehbare Lösung gibt?

### **4. Vermarktungschancen**

Wie erwähnt, wohne ich selber in Apelern und ich wohne gerne hier. Aber man muss ganz klar sagen, Apelern ist nicht Rodenberg oder Bad Nenndorf! Neben der genannten schlechten Infrastruktur, fehlt es auch ganz klar an vielen anderen Annehmlichkeiten. Selbst von einem Bäcker im Ort kann man heute nur noch träumen! Betrachtet man in diesem Zusammenhang die zu erwartenden Baukosten, habe ich große Zweifel, dass die Vermarktung problemlos möglich ist. Ich erwarte eher einen Flickenteppich über einen sehr langen Zeitraum, bis alles bebaut ist. Genauso war die Situation auf dem angrenzenden Bunnenberg (>20 Jahre).

Befürworter des Baugebiets werden hier sicher eine lange Interessentenliste anführen. Diese ist jedoch in einem Zeitraum von 7 Jahre gewachsen und stammt im Wesentlichen aus einer Niedrigzinsphase. Seitdem haben sich die Finanzierungs- und Baukosten massiv erhöht. Zudem beträgt der Preis pro Quadratmeter bereits sage und schreibe fast 170€! Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 78€/m<sup>2</sup>...

Hinzu kommen an dieser Stelle aufgrund des deutlichen Gefälles auch noch ärgerliche und

unsichtbare Mehrkosten für den Tiefbau. Meine Einschätzung ist, dass man selbst bei einem kleinen Grundstück von 600-700 m<sup>2</sup> und einem einfachen Einfamilienhaus bereits der halben Million nahekommt! Eine stolze Summe für eine sehr ländliche Lage.

Bedenkt man dabei auch noch die aktuell unsichere wirtschaftliche Lage, entsteht für mich der Eindruck, dass 30 hochpreisige Baugrundstücke zu viel sind. Es fehlt ja gerade an erschwinglichem Wohnraum. Auch die Diskussion um eine ICE-Neubautrasse ist hier im Moment eher abschreckend und nicht förderlich.

### **Fazit:**

Ein Neubaugebiet hört sich erst einmal immer gut an, aber ich habe wirklich Zweifel, ob das Baugebiet an dieser Stelle und in dieser Form Apelern überhaupt hilft und am Ende nicht nur Probleme und Kosten hervorruft. Sind es die Nachteile und Risiken wirklich wert oder sollte man nicht an anderer Stelle nachhaltiger und in kleineren Dimensionen planen?

Ich würde mich wirklich sehr freuen, wenn meine Bedenken nicht "einfach verpuffen", sondern objektiv hinterfragt werden. Gerne kann diese E-Mail auch an andere betroffene Stellen oder Personen weitergeleitet werden.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature block]