

Top:

Beschlussvorlage Fürstenau

FB 5/054/2026

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.08.2026	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
01.09.2026	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
29.09.2026	Stadtrat	Entscheidung

Zuwegung BG Apfelbaumland II in Schwagstorf

Die Stadt Fürstenau beabsichtigt die Erweiterung des Baugebietes Apfelbaumland um ca. 70 Bauplätze. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sieht die Erschließung des Baugebietes von der Bundesstr. 214 über die Straße Kellinghausen vor. Die Verwaltung wurde beauftragt die Möglichkeit einer zweiten Zuwegung von der Landesstr. 102 (Bippener Str.) aus zu überprüfen. Aus Sicht der Stadt Fürstenau kommen dafür zunächst lediglich zwei mögliche Varianten in Frage.

Die „Variante 1“ besteht darin die vorhandene Zufahrt von der Landesstraße zu den Tennisplätzen (zwischen den beiden Sportplätzen) zu führen. Die vorhandene Zuwegung müsste etwas breiter ausgebaut werden und eine entsprechende Oberflächenbefestigung wäre erforderlich. Die mögliche „Variante 2“ besteht darin eine neue Zufahrt über die Grünfläche im Bereich zwischen der Bebauung „Apfelbaumland I“ und dem Lärmschutzwall zum Sportplatz herzustellen. Beide Varianten sind in der Anlage farblich dargestellt.

Zur Abschätzung der Möglichkeiten wurde ein Ortstermin mit Vertretern der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) am 27.05.2026 durchgeführt. In diesem wurde festgestellt, dass die Kurve nördlich der Sportanlagen, Richtung Stönnebergsiedlung, zu scharf ist und die Sicht bei der Variante 1 zu stark eingeschränkt ist. Aus diesem Grund lehnte die NLStBV eine Anbindung des Baugebietes Apfelbaumland entsprechend der Variante 1 grundsätzlich ab.

Bei der Variante 2 besteht aus Sicht der NLStBV hingegen die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt. Dazu wäre es erforderlich einen zusätzlichen Abbiegestreifen für die vom Ortskern kommenden Linksabbieger anzulegen. Konkret müsste hierzu die L102 auf einer Länge von ca. 150 m aufgenommen und verbreitert werden. Neben den hierfür anfallenden Planungs- und Baukosten würde von der NLStBV zudem eine Entschädigungszahlung gefordert werden. Diese begründe sich in den nach Fertigstellung der Straße anfallenden Mehrkosten für die Unterhaltung (regelmäßige Erneuerung der Fahrbahnmarkierung, Straßenreinigung etc.) und bemisst sich nach der tatsächlichen Erweiterungsfläche. Die Vertreter der NLStBV schätzen die daraus entstehenden Kosten der Entschädigungszahlung für die vorgenannte Variante auf ca. 250.000,00 € - 300.000,00 €. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass zwischen der L102 und dem Erschließungsgebiet ein Radweg inkl. Beleuchtung sowie ein Wall verlaufen. Da der Radweg deutlich niedriger als die Landesstraße und das angrenzende Gebiet liegt, wird es voraussichtlich erforderlich den Radweg inkl. der Beleuchtungsanlagen auf ca. 100 – 150 m aufzunehmen und höhenteknisch anzugleichen. Zudem wäre eine Öffnung und ggf. Umlegung des Walls erforderlich.

Im Ergebnis würde die NLStBV grundsätzlich der Herstellung einer Zuwegung von der L 102 zur

Erweiterung des Baugebietes Im Apfelbaumland zustimmen, wobei die Zufahrt möglichst weit im Süden liegen sollte (max. nördlich des Walls zwischen der Wohnbebauung Apfelbaumland I und dem Sportplatz). Es wären dabei Entschädigungszahlungen für zu fällende Bäume fällig. Es wird kalkuliert, dass ca. 6 Bäume á 3.500,00 € (= 21.000,00 €) gefällt werden müssen. Die Kosten für die Planung und den Umbau der L102 werden auf rd. 250.000,00 € geschätzt. Zudem fällt die Entschädigung für den erhöhten Unterhaltungsaufwand der NLStBV, in Höhe von ca. 250.000 – 300.000 € an. Der Umbau des Radweges inkl. Beleuchtung und ggf. des Walls wird je nach Umfang auf rd. 50.000 – 100.000 € geschätzt. Genauere Schätzungen lassen sich hier erst nach den ersten Planungen aufstellen. Für die Herstellung der Erschließungsstr. von der L102 zum Baugebiet Erweiterung Apfelbaumland (Länge ca. 330 m) fallen weitere Kosten in Höhe von geschätzt 130.000,00 € an. Ggf. werden noch Planungs- und Baumaßnahmen für die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen erforderlich (muss im Rahmen der Fachplanung geklärt werden), wodurch weitere Kosten anfallen würden.

Zusätzliche Kosten fallen zudem für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“ an, welcher für diesen Bereich aktuell eine öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie auch einen Lärmschutzwall entlang der Sportplätze und der L 102 festlegt. Im Zuge der Planänderung sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen neu zu ordnen und festzulegen. Der hieraus resultierende Kompensationsbedarf wird auf ca. 25.000 – 30.000 € geschätzt.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Erweiterung Wohnbaufläche Apfelbaumland“ um den Bereich der geplanten Zuwegung erforderlich. Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 79 werden Planungskosten in Höhe von rund 10.000 € veranschlagt.

Abschließend lässt sich festhalten, dass für die Herstellung der Straße gem. Variante 2 aktuell von Kosten in Höhe von ca. 1 Mio. € ausgegangen werden muss. Da diese Straße aus beitragsrechtlicher Sicht jedoch nicht erforderlich ist, um die Grundstücke zu erschließen, stellt sie keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB dar. Eine Refinanzierung über den Erschließungsbeitrag ist demnach nicht möglich.

Alternativ ist die Haupteerschließung aktuell von der B 214 über die südwestlich gelegene Straße „Kellinghausen“ geplant. Über die Straße „Am Bramberg“ sind zudem die örtliche Schule sowie der Kindergarten erreichbar. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass Anlieger mit Fahrtziel Richtung Bippin ggfs. die nordöstlich gelegene Anbindung über einen unbefestigten Weg zur L 102 nutzen werden. Zusätzliche Kosten sind in diesem Fall zunächst nicht zu erwarten, da die Straßen bereits hergestellt wurden. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung könnten jedoch langfristig Kosten für die Instandhaltung bzw. Ausbesserung der Straßen entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung erarbeitet.

Barl age
Fachbereich 5

W a g e n e r
Fachdienst II

W ü b b e l
Stadtdirektor

Anlagen