

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Landkreis Schaumburg

-Begründung-
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 12

"Fasanenweg"

OT Exten

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Abschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des B-Planes

4. Städtebauliches Konzept

- 4.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 4.3 Zustand des Plangebietes**

5. Inhalte des B-Planes

- 5.1 Bauliche Nutzung**
- 5.2 Verkehrsflächen**
- 5.3 Kinderspielplatz**
- 5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**
- 5.5 Belange des Umweltschutzes**
 - 5.5.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.5.2 Immissionsschutz**
 - 5.5.3 Altablagerungen**

6. Daten zum Plangebiet

7. Durchführung des B-Planes

- 7.1 Grunderwerb/Bodenordnung**
- 7.2 Ver- und Entsorgung**
- 7.3 Kosten für die Gemeinde**

8. Abwägung

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wurde mit Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Rinteln vom 08.06.1994 gefaßt (§ 2 Abs. 2 BauGB). Der VA der Stadt Rinteln faßte am 22.02.1995 den Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rinteln stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl = 0,3 dar. Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll von der Vorgabe des FNP hinsichtlich der durchschnittlichen Geschosßflächenzahl = 0,3 keine Abweichung erfolgen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit hinreichend Rechnung getragen. Im rechtswirksamen FNP der Stadt Rinteln ist südlich des Plangebietes des B-Planes Nr. 12 die Trasse der Ortsumgehung Exten dargestellt, die jedoch keine Bedeutung für diesen B-Plan aufweist, da es sich lediglich um eine Vorsorgeplanung ohne zeitlichen Realisierungsbezug handelt.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen; gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit dem B-Plan Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der rechtswirksame FNP der Stadt Rinteln stellt für den Planbereich des B-Planes Nr. 12 schon ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,3 dar. Darüber hinaus handelt es sich um eine beabsichtigte Komplettierung der Bebauung im Bereich des Fasanenweges i. S. einer beidseitigen Straßenbebauung. Es sei weiter darauf hingewiesen, daß dieser B-Plan gem. Art. 2 § 1 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragen soll. Der dringende Wohnbedarf ist auch ableitbar aus der konkreten örtlichen Bauentwicklung im Verlauf des Fasanenweges.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Rinteln stellt für diesen Planbereich keine aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders schützenswerten Flächen dar (s. Kap. 5.5.1).

3. Aufgaben des B-Planes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des BauGB.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt beidseits des Fasanenweges, Flur 6, Gemarkung Exten, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 59/10, 57/2, 57/3, 57/4 teilweise
- im Osten: durch eine im parallelen Abstand von 40 m von der östlichen Grenze des Flurstücks 98 verlaufenden Teilungslinie
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 59/12, 102/2 teilweise sowie durch die nach Westen verlängerte südliche Grenze des Flurstücks 98
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 59/12, 59/11, 59/10 und 98 teilweise.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes sollen im Bereich der südlichen Ortsrandlage des OT Exten unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eingeschossige Wohngebäude i. S. von Einfamilienhäusern realisiert werden.

Die Notwendigkeit zur Ausweisung des Baulandes ist ableitbar aus der lokal gebundenen Nachfragesituation nach Bauland. Es sei darauf hingewiesen, daß östlich des Fasanenweges schon zwei Bauvorhaben realisiert sind bzw. derzeit realisiert werden. Um im Bereich der südlichen Ortsrandlage eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll dieser B-Plan die städtebaulichen Rahmenbedingungen durch Festsetzungen vorgeben und dafür Sorge tragen, daß die neuen Siedlungsentwicklungen sich in den unmittelbaren Übergangsbereich zur freien Landschaft i. S. eines Weichbildes einfügen.

Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den südlichen Ortsrand des OT Exten einzufügen, sollen entsprechende Pflanzstreifen an den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportionen und Gestalt an der ortstypischen Bauweise orientieren und sich im Bereich der Ortsrandlage unterordnen.

4.3 Zustand des Plangebietes

Der östliche Bereich des Plangebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung, die zum Teil bis an den Fasanenweg heranreicht. Unterbrochen wird diese Nutzung durch zwei in Bau befindliche Wohngebäude. Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit gärtnerisch bzw. für die Kleintierhaltung genutzt (Grabeland). Der Fasanenweg ist bis in Höhe des südlichsten Gebäudes bituminös befestigt. In südlicher Richtung schließt sich eine unbefestigte landwirtschaftlich genutzte Wegeparzelle an.

Die bauliche Situation im Bereich des Fasanenweges ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Wohngebäude, die giebelständig zum Fasanenweg ausgerichtet sind. Die Gebäude weisen eine Dachneigung von 28 - 48° sowie eine rötlich bis dunkelbraune Farbprägung auf.

In südwestlicher Richtung ist eine landwirtschaftliche Hofstelle in ca. 300 - 350 m Luftlinie Entfernung erkennbar. Diese Nutzung nimmt keinen Einfluß auf die im Plangebiet vorgesehene bzw. beabsichtigte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

5. Inhalte des B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die vorhandene Ortslage im Bereich des Fasanenweges einfügenden Wohnbereiches schaffen. In Anlehnung an die vorhandene Nutzungsstruktur soll sich ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO entwickeln. Die in einem WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen sollen auch innerhalb dieses WA-Gebietes zulässig sein.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand des OT Exten und des direkten Übergangsbereiches zur freien Landschaft können Nutzungen, die durch gewerbliche Zweckbauten (Lager etc.) den weichen Übergang des Wohnbereiches zur Landschaft negativ beeinflussen können, innerhalb dieses Plangebietes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bewirkt werden, daß die vorhandene Wohnqualität im Bereich des Fasanenweges durch Lärm- bzw. Abgasimmissionen (KFZ-Verkehr) nicht beeinträchtigt wird. Daher werden die Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise in WA-Gebieten zulässig wären, innerhalb dieses Plangebietes ausgeschlossen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung westlich des Fasanenweges wird eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl = 0,3 festgesetzt. Es wird ebenfalls festgesetzt, daß nur Einzelhäuser innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß sich zukünftig ein aufgelockert strukturierter Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellt und unproportional wirkende, zu große Raumkanten aufgrund des fehlenden räumlichen und örtlichen Bezuges vermieden werden.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer überbaubaren Tiefe von 20 m ausreichend dimensioniert, so daß individuelle Bauwünsche und -absichten realisiert werden können. Das Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist aufgrund der gliedernden und strukturierenden Wirkung wünschenswert. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie des Fasanenweges beträgt 3 m. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß Gebäude oder Gebäudeteile möglichst nah an den Straßenraum des Fasanenweges heranreichen, so daß der Eindruck eines sehr engen Straßenraumprofils entstehen kann. Die so bewirkten engen Straßenraumprofile können dazu beitragen, daß die auf dem Fasanenweg zukünftig gefahrenen Geschwindigkeiten reduziert werden.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird von dem Fasanenweg erschlossen.

Der Fasanenweg wird in seiner vorhandenen Parzellenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird über die zukünftige Straßenraumgestaltung sowie über die Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des öffentlichen Straßenraumes entschieden. In Höhe des östlich an den Fasanenweg heranreichenden Flst. 54/2 wird ein Stichweg (5 m breit) festgesetzt, um zukünftig eine Erschließungsmöglichkeit der angrenzenden Freiflächen zu bewirken. An der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein Wendehammer (Durchmesser 16 m) festgesetzt worden, damit z. B. Ver- und Entsofngsfahrzeuge oder ortsfremder Verkehr wenden kann. Die Lage der Wendeanlage ist derart gewählt, daß bei Bedarf bzw. u. U. im Zusammenhang mit einer östlich angrenzenden Wohnbauentwicklung ggf. weitere Erschließungsvarianten eröffnet werden (Vorsorge).

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung hinsichtlich der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, daß der ruhende Verkehr gem. NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen untergebracht werden kann.

Das Plangebiet ist über eine in der Behrenstraße vorhandene Haltestelle an den ÖPNV angebunden.

5.3 Kinderspielplatz

Gem. § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mind. jedoch 300 qm Netto-Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. An der östlichen Grenze des B-Planes Nr. 12 grenzt eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Stadt Rinteln beabsichtigt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes diese sich unmittelbar östlich an den B-Plan Nr. 12 anschließenden Freiflächen mittelfristig für die Wohnnutzung zu entwickeln. Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll der darin entstehende Spielplatzbedarf, der aus dem B-Plan Nr. 12 "Fasanenweg" und der zukünftigen FNP-Änderung/B-Planung östlich des B-Planes Nr. 12 resultiert, insgesamt im Rahmen des nachfolgenden, größeren B-Planes städtebaulich sinnvoll berücksichtigt werden. In Kenntnis der zukünftigen baulichen Entwicklung im Nahbereich des B-Planes Nr. 12 hätte eine sog. "Verlegenheitsausweisung" eines Kinderspielplatzes innerhalb des B-Planes Nr. 12 keine städtebaulich nachvollziehbare Grundlage. Die Stadt Rinteln wird daher im Rahmen der Aufstellung dieses B-Planes aus den o. g. Gründen die Ausnahmegenehmigung vom Nds. Kinderspielplatzgesetz beantragen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage des OT Exten. Der vorhandene Siedlungsabschnitt westlich des Fasanenweges stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine weithin einsehbare städtebauliche Raumkante dar. Der Übergangsbereich zur Landschaft bzw. zur freien Feldmark ist unmittelbar gegeben.

Das Plangebiet bestimmt die gestalterische Entwicklung der südlichen Ortsrandlage des OT Exten und kann durch die Baugestaltung entscheidenden Einfluß auf die Abrundung des OT Exten nehmen.

Aufgrund dieser Ortsbild- und landschaftspflegerischen Bedeutung der Lage des Plangebietes sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d. h. an die Höhe der baulichen Anlage sowie der Dachformen und -farben zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er vor einigen Jahrzehnten durch regionaltypische Materialien und Bauweisen gesetzt war.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- **harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene südliche Ortsrandlage des OT Exten**
- **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Die Festsetzungen betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie -materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde.

Dächer und Außenwände

Für die im OT Exten vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig.

Damit sich Dachaufbauten in die geneigten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen, wird ihre Gesamtlänge auf 3/5 tel der Trauflinienlänge begrenzt.

Für die Gestaltung der Außenwände gilt ebenfalls der erkennbare und historisch nachvollziehbare Bezug zu traditionellen Materialien und Farben. Zahlreiche Gebäude sind traditionell als Rohziegelgebäude oder mit warmen bzw. erdfarbenen Putzen errichtet worden. Um diesen historischen Gestaltungsaspekt aufzunehmen und die Belange der Ortsbildpflege hinreichend zu berücksichtigen, werden für die Außenwände entsprechende Materialien und Farben zugelassen. Holzverschalungen und Holzkonstruktionen (also keine Holzhäuser) werden jedoch aufgrund ihres fehlenden städtebaulichen Bezuges zu vorhandenen Siedlungsstrukturen nur zugelassen, wenn diese im Verhältnis zur Gesamtaußenwand untergeordnet sind (< 25 %).

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht. Somit sollen neuzeitliche Baustile die Möglichkeiten der Anwendung erhalten.

Höhen

Die westlich des Fasanenweges befindlichen Gebäude stellen durch die nahezu homogene Höhenentwicklung den Maßstab für die max. Höhen neuer Gebäude östlich und westlich des Fasanenweges dar. Die max. Höhe der vorhandenen Gebäude wird durch einen bis zu 8,50 m hohen First definiert. Aufgrund der derzeitigen unmittelbaren Ortsrandlage sollten neue Gebäude diese Höhenentwicklung aufnehmen. Im B-Plan Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, ist daher die max. Höhe der Gebäude bei einer Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet im Rahmen der zulässigen eingeschossigen Bauweise und bei Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung von 28 - 48° das Einfügen der neuen Bebauung in die südliche Ortsrandlage des OT Exten.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur des OT Exten und der westlich des Fasanenweges vorhandenen Bebauung werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" - "rotbraun" und "braun" - "dunkelbraun" zugelassen. Durch die o.g. Farbkombinationen soll der sich aus der historisch gewachsenen Ortslage Exten ergebende Charakter (Dachlandschaft) auch im Bereich des Fasanenweges fortgeführt werden. Für die Gestaltung der Außenwände wird zusätzlich der Farbton „gelb (erdfarbene Töne)“ zugelassen.

Hauptfirstrichtung

Zur Gliederung der Dachlandschaft ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die westlich des Fasanenweges vorhandene Bebauung ist eindeutig geprägt von einer giebelständigen Bebauung (Stellung der Gebäude mit der Giebelseite zur Straße). Diese Vorprägung der städtebaulichen Situation und der daraus resultierende Einfluß auf den Straßenraum soll zum Anlaß dafür genutzt werden, daß dieses Gestaltungselement auch bei der neuen Bebauung im Bereich des Fasanenweges berücksichtigt wird. Somit ist für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt worden.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1. Belange von Natur und Landschaft

Auf Grundlage des § 1 Abs.5 Nr.7 BauGB und § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Im Auftrag der Stadt Rinteln wird gegenwärtig vom Ing. Büro Wirz, Hannover, ein Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Die für diesen B-Plan relevanten Aussagen sind in die nachfolgenden Ausführungen aufgenommen und teilweise räumlich konkretisiert und ergänzt worden.

Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Dementsprechend weist das Gebiet überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Im Bereich der vorhandenen und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Biotope mit mittlerer und hoher Schutzwürdigkeit vorhanden. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes, die sich auch auf Flächen westlich des Fasanenweges erstrecken, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt als privates Grabeland bzw. als Flächen für die Kleintierhaltung (Geflügel) genutzt. In diesem Bereich des B-Planes ist im Vergleich zu den östlich des Fasanenweges befindlichen Flächen (Acker) eine relativ höhere Artenvielfalt zu erkennen. Die Nutzung dieser Flächen als Grabeland bzw. als Fläche für die Kleintierhaltung läßt jedoch keine Biotope mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit erkennen und auch nicht zu.

Bezüglich der mesoklimatischen Gegebenheiten spielt das Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle. Ein klimatischer Wirkungszusammenhang mit der nördlich angrenzenden Ortslage besteht nicht unmittelbar. Durch die Überbauung bislang freier landwirtschaftlich genutzter Flächen wird jedoch die Kaltluftproduktion eingeschränkt.

Für das Landschaftserleben nimmt das Untersuchungsgebiet als siedlungsnaher visueller Bestandteil des südlich angrenzenden Naherholungsraumes einen besonderen Stellenwert ein. Durch die unbebauten Flächen sind in Richtung Süden größere zusammenhängende Blickbeziehungen gegeben. Hinsichtlich ihrer Erlebnismöglichkeiten spielen die strukturarmen Ackerflächen eine untergeordnete Rolle. Der Untersuchungsraum weist aufgrund seiner Ortsrandlage und seiner Strukturarmut (kaum gegliederte landwirtschaftliche Flächen) eine visuelle Empfindlichkeit gegenüber einer potentiellen Bebauung auf. Dennoch sei darauf hingewiesen, daß der vorhandene Siedlungsabschnitt westlich des Fasanenweges aufgrund seines fingerförmigen Charakters das Landschaftsbild beeinträchtigt und somit als "Vorbelastung" anzusehen ist.

Im Untersuchungsgebiet führen zahlreiche Vorbelastungen zu einer mehr oder weniger starken Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes. Den meisten Vorbelastungen ist gemeinsam, daß sie sich in gleichem Maße negativ sowohl auf die Arten- und Lebensgemeinschaften, den Boden und das Wasser auswirken. Dies sind:

- teilweise Schadstoffimmissionen durch Verkehr auf der weiter westlich befindlichen Extertalstraße,
- Bodenversiegelung im Bereich der Verkehrsflächen,
- Dünger- und Pestizideinsatz auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen,

- Nivellierung von kleinräumigen Reliefunterschieden und Beeinträchtigung von Randstreifen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung,
- Beeinträchtigung durch Entwässerung (Drainage) landwirtschaftlicher Flächen,
- nicht ausreichende Eingrünung der vorhandenen Bebauung westlich des Fasanenweges.

Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Die geplante Bebauung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzustufen. Im Bereich des B-Planes (Gesamtgröße ca. 1,25 ha) ist eine maximale Versiegelung von ca. 0,46 ha durch die geplante Wohnbebauung und Erschließung zu erwarten. Durch diese Flächenversiegelung und die sonstigen zu erwartenden Eingriffe sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren:

Als erheblich und nachhaltig ist die durch Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bezeichnen. Sämtliche Funktionen des Bodens gehen verloren.

Erheblich und nachhaltig ist ferner die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens. Die Eigenart der Landschaft geht durch die Bebauung unwiederbringlich verloren. Die Qualität eines ortsnahen Erholungsraumes i. S. eines Freiraumes wird zumindest bei Beachtung der Vorbelastung gemindert. Zudem ist nicht auszuschließen, daß in der visuell empfindlichen Ortsrandlage eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baukörper erfolgt.

Für das Schutzgut Arten und Biotope hingegen sind durch die Realisierung des B-Planes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da zum größten Teil Ackerflächen mit geringer Lebensraumfunktion von den Bauvorhaben betroffen sind. Westlich des Fasanenweges sind private Gärten, die als Grabeland und als Flächen für die Kleintierhaltung genutzt werden, von der Planung betroffen. Die von der potentiellen Bebauung betroffenen Flächen gehen unwiederbringlich verloren. Im Rahmen der gärtnerischen Nutzung der zukünftig bebauten Grundstücke kann sich jedoch eine adäquate Artenvielfalt regenerieren.

Als relativ unproblematisch sind auch Auswirkungen im klimatischen und lufthygienischen Bereich anzusehen, da kein Entlastung bringender Wirkungszusammenhang zwischen Untersuchungsgebiet und belasteten Siedlungsräumen besteht (Zusammenhang Ausgleichsraum - Wirkungsraum). Die auf den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfindende Kaltluftproduktion wird eingeschränkt. Diese Einschränkung hat u. a. auch bei Berücksichtigung der Größe des Plangebietes keine entscheidende Bedeutung für die örtlichen klimatischen Verhältnisse.

Die für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen lassen eine Verbesserung der Umweltsituation erwarten. Dies trifft für alle Schutzgüter zu. Diese Flächen dienen als Pufferzone zu der angrenzenden freien Feldmark. Die jeweiligen Siedlungsränder können nunmehr in das Landschaftsbild besser eingefügt werden.

Aus der Konfliktanalyse folgt, daß durch den B-Plan Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. von § 8 BNatSchG vorbereitet wird, so daß § 8a BNatSchG auf den B-Plan anzuwenden und über Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen zu entscheiden ist.

Flächenangaben zur Beurteilung der Auswirkungen der B-Plan-Umsetzung auf Natur und Landschaft			
Flächentyp	Gesamtfläche in qm	max.versiegelbare Fläche in qm	Flächen in qm
Grundstücksflächen (WA)	10.737		
Überbaubar auf Grundstücken mit GRZ 0,3		3.221	
Mögl. Überschreitung der GRZ 0,3 durch Nebenanlagen etc.		805	
Flächen mit Pflanzbindung			2.279
Rest (Grünanlagen, Gärten)			4.432
Öffentliche Verkehrsflächen	782		
Versiegelte Verkehrsfläche (ca. 85%)		665	
Pflanzfläche für Bäume etc. (ca. 15%)			117
Summe	11.519	4.691	6.828
Flächen ohne Veränderung*	1.001		
- Fasanenweg vorhanden -			
Summe	12.520	4.691	6.828

* Bleiben bei der Beurteilung der Auswirkungen und der Bilanzierung unberücksichtigt.
** Abzüglich der vollversickerungsfähigen Anteile

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich in den B-Plan aufgenommen, die im folgenden aufgelistet und begründet werden.

Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen

1. Zur landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des neuen Bebauungsabschnittes im Bereich des Fasanenweges unter Berücksichtigung von Raumwirksamkeit und Raumqualität soll im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine freiwachsende Hecke i. S. der Anlage 1 dieser Begründung angelegt werden. Diese Hecke leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration sowie durch die Filterfunktion hinsichtlich der in der Luft enthaltenen Schadstoffe. Der Oberflächenwasserabfluß wird reduziert. Annähernde Effekte erzielen die vorgesehenen Baumanpflanzungen (je 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum).
2. Die Reduzierung der Überschreitung der Grundflächenzahl auf + 25% i. V. m. der Festsetzung der voll versickerungsfähigen Flächenanteile tragen zur Vermeidung extrem hoher Versiegelungsgrade und damit zur Aufrechterhaltung der naturräumlichen Bodenfunktionen (Niederschlagsversickerung, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Vermeidung von Hochwasserspitzen) sowie zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberfläche bei.
3. Zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes sind entsprechende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung formuliert und Bestandteil dieses B-Planes. Die Regelungen zur Dachform und -farbe sowie Gebäudehöhe tragen zur Erzielung eines einheitlichen und regionaltypischen Ortsbildes bei (siehe Kap. 5.4).

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Den naturschutzrechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG wurde im B-Plan Nr. 12 "Fasanenweg" wie im folgenden dargelegt Rechnung getragen.

o Vermeidungsmaßnahmen

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Vermeidungsgrundsatz nach § 8 BNatSchG wie folgt berücksichtigt:

- Begrenzung der Bodenversiegelung im privaten Bereich,
- Gestaltungsvorschriften bei Einfriedungen,
- Festlegen von Hauptfirstrichtungen zur Vermeidung von unbefriedigenden Ortsrandsituationen und zur Vermeidung einer unbefriedigenden Fernwirkung des Baugebietes.

o Ausgleichsmaßnahmen

Da die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung des Plangebietes nicht vollständig vermieden werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 8 BNatSchG erforderlich. Im Bereich des B-Planes Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Hecken und Bäumen auf privaten Flächen.

Zusammenfassende Bilanzierung

Nach Gegenüberstellung der Eingriffe mit den Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne von § 8 BNatSchG ausgeglichen. Dies wird wie folgt begründet:

- Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen, da eine landschaftsgerechte Neugestaltung erfolgt (Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes, umfangreiche Ortsrandeingrünung an der Süd-, Ost- und Westseite), Realisierung eines Grünzuges (Nord-Süd).
- Die Eingriffe in die Funktion des Gebietes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften erfolgen insbesondere durch die mögliche Versiegelung von Biototypen mit zum größten Teil geringer Lebensraumfunktion (Acker) und zu einem geringeren Teil geringer bis mittlerer Lebensraumfunktion (Grabeland etc.). Diese Eingriffe werden kompensiert durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 2.279 qm. Durch die Kompensationsmaßnahmen ist der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff in Lebensräume für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung als ausgeglichen einzustufen.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima bzw. Luft wird der erforderliche Ausgleich ebenfalls erreicht, da Maßnahmen zur Verbesserung der betroffenen Werte und Funktionen festgesetzt werden.

Nachfolgend ist die Kompensationsbilanz aufgeführt, die auf der Grundlage der vom Nds. Landesamt für Ökologie empfohlenen „Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ausgearbeitet worden ist.

Flächenbilanz

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen			
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Fläche in ha	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	12520	* 11519 m² überprägter Naturboden Wertstufe 2 , * 1001 m² vollständig versiegelte Fläche, Wertstufe 3	6615 m² Bodenversiegelung (Gebäude, Erschließung) Wertstufe 3 abzüglich vorhandener Versiegelung: 5614 m² erhebliche Beeinträchtigungen	1:0,3		Entwicklung von heimischen Siedlungsgehölzen auf 1684 m² Ackerfläche	
Wasser	12520	beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2	Boden- und Oberflächenversiegelung, nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen		Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässige Oberflächenbeläge		
Luft und Klima	12520	wenig beeinträchtigter Bereich Wertstufe 2	Bodenversiegelung, Bebauung nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen		Siehe hierzu Schutzgut Wasser		
Arten- und Lebensgemeinschaften	12520	Acker , Grabeland, Feldweg, Asphaltstraße naturferne Biotope, Wertstufe 3	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Errichtung von Gebäuden, Bodenauftrag- und abtrag, Bodenversiegelung nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen				

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen			
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Fläche in ha	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Landschaftsbild	12520	gestörter Siedlungsrand Wertstufe 3	nachher 2-3 keine erheblichen Beeinträchtigungen		Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschoßhöhe Durchgrünung- und Eingrünung des Wohngebietes		

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung eher eine untergeordnete Rolle ein. Sowohl von der weiter westlich verlaufenden Extertalstraße als auch von der Behrenstraße gehen keine das WA-Gebiet potentiell störende Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase,...etc.) aus. Die Extertalstraße befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet. Von der Behrenstraße gehen aufgrund der vergleichsweise geringen Kfz-Belastung und des in den Fasanenweg einmündenden geringen Anliegerverkehrs keine negativen Einflüsse auf das in Planung befindliche WA-Gebiet aus. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gehen auch keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Immissionen aus. Diese Nutzung und die damit verbundenen Immissionen sind als ortstypisch einzustufen und hinnehmbar. Der im B-Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kommt zusätzlich eine Pufferfunktion hinsichtlich der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zu.

5.5.3 Altablagerungen

Die Stadt Rinteln hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von potentiellen (oder möglichen), im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher. Es sei darauf hingewiesen, daß das Staatl. Amt für Wasser und Abfall Hildesheim zum Beteiligungszeitpunkt ebenfalls keine Altlasten bzw. -verdachtsfälle (gem. § 18 NAbfG) festgestellt hat.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.

Allgemeines Wohngebiet:		10.737 qm
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	2.279 qm	
Öffentliche Verkehrsflächen:		
Fasanenweg vorhanden		1.001 qm
Fasanenweg -Planung-		782 qm
Summe der Plangebietsflächen:		12.520 qm

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des B-Planes Nr. 12 "Fasanenweg", OT Exten, nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Stadt Rinteln erworben. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Exten ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rinteln angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können an die in der Behrenstraße vorhandenen Leitungen angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit im Bereich der Weser zu beobachtenden Hochwasserereignisse hat die Stadt Rinteln ein Gutachten zur Untersuchung der Versickerung von Oberflächenwasser (Baugrund- und Bodenuntersuchung) durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellen lassen. Dieses Gutachten soll als zusätzliches abwägungsrelevantes Material Hinweise zu Möglichkeiten der Festsetzung der Oberflächenwasserversickerung geben. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: „Im Bereich der B-Plangebiete steht oberflächlich Löß an, der von fluviatilen Sanden bzw. Schwemmesanden unterlagert wird. Im Liegenden der Sande folgt Geschiebemergel, der wiederum von glazifluviatilen Sanden unterlagert wird. Für den Löß und die fluviatilen Sande/Schwemmesande kann von keiner ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden, während der Geschiebemergel und die glazifluviatilen Sande einen geeigneten Baugrund darstellen. Die Versickerung von Regenwässern ist in den B-Plangebieten als günstig zu bezeichnen und könnte mittels Oberflächen-Versickerungsanlagen erfolgen.“

An die östliche Plangebietsgrenze des B-Planes Nr. 12 „Fasanenweg“ schließt sich unmittelbar der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 13 „Auf der Landmark“, OT Exten, an. Innerhalb des B-Planes Nr. 13 ist die Rückhaltung und Teilversickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mittels geeigneter und ausreichend dimensionierter Mulden und Becken beabsichtigt. Durch diese Maßnahmen und beabsichtigten Festsetzungen soll ein Beitrag zur Entspannung bzw. Vorsorge im Bereich der Hochwasserverhältnisse der Weser geleistet werden.

Im Rahmen des beabsichtigten „Entwässerungskonzeptes“ des B-Planes Nr. 13 ist die Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung der im B-Plan Nr. 12 „Fasanenweg“ gelegenen Flächen (durch z. B. Anbindung des RW-Kanals) beabsichtigt.

Aufgrund der o. a. gutachterlichen Aussagen ist die Versickerung des auf den im B-Plan Nr. 12 gelegenen Flächen anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich zulässig. Die konkreten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Rückhaltung werden im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens (Entwässerungsantrag) seitens der Stadt Rinteln geprüft. Da jedoch die Ergebnisse des in Planung befindlichen Entwässerungskonzeptes für den Bereich des B-Planes Nr. 13 „Auf der Landmark“ noch nicht vorliegen, die Einbeziehung des Fasanenweges jedoch beabsichtigt ist, kann im Rahmen dieses B-Planes Nr. 12 eine separate Festsetzung bzgl. der gezielten Versickerung des Oberflächenwassers nicht erfolgen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit durch den Anschluß an den RW-Kanal gesichert. Die in Kap. 5.5 beschriebenen und im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sollen einen zusätzlichen Beitrag zur Erhaltung der Versickerungsrate des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers leisten. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers bleibt jedoch grundsätzlich erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, daß für gezielte Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG erforderlich wird.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen (Stadtwerke Rinteln).

Durch die innerhalb des Fasanenweges vorhandenen Wasserleitungen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des LK Schaumburg zuständigen Stelle zu gegebener Zeit abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird vom Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln, sichergestellt.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und entsprechenden Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mind. 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rinteln entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten i. S. des § 127 BauGB i. H. v. 750.000,00 DM.

8. Abwägung

Eingangs sei angemerkt, daß nachfolgend die zu den Verfahrensschritten gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Bedenken sowie die dazu seitens der Stadt vorgenommene Abwägung in Kurzform wiedergegeben wird.

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden seitens privater Personen keine Anregungen und/oder Bedenken vorgetragen.

Der **Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**, hat keine Bedenken zur Aufstellung dieses B-Planes vorgebracht, wenn die Trink- und Löschwasserversorgung gem. Kap. 7.2 der Begründung ausgeführt wird. Gemäß den Ausführungen der Begründung erfolgt eine hinreichende Trink- und Löschwasserversorgung.

Gegen die geplante 75 m tiefe südliche Erweiterung der Bauflächen wurden seitens des **Landkreises Schaumburg, Amt für Naturschutz**, Bedenken vorgetragen. Es würde eine fingerförmige Siedlungsausdehnung in einem visuell sehr empfindlichen Bereich vorgenommen.

Auf der Grundlage der Darstellungen des rechtswirksamen FNP wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 nach Süden hin festgesetzt. Durch eine östlich sich unmittelbar anschließende zukünftige Bauleitplanung (Richtung „Auf der Landmark“) soll sodann eine sinnvolle Abrundung des südlichen Ortsrandes insgesamt vorgenommen werden. Die südliche Ausdehnung des B-Planes Nr. 12 „Fasanenweg“ ist daher unverändert geblieben.

Seitens des **Amtes für Naturschutz** wurde die Erarbeitung eines grünordnerischen Gesamtkonzeptes angeregt.

Die Stadt Rinteln hat beabsichtigt für den zwischen der Straße „Auf der Landmark“ und dem „Fasanenweg“ ein grünordnerisches Gesamtkonzept erarbeiten zu lassen. Die im B-Plan Nr. 12 getroffenen Festsetzungen zu Pflanzstreifen etc. leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag. Unbefriedigende Einbindungslösungen an der Nahtstelle zum B-Plan Nr. 12 sind daher nicht ableitbar. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 ist daher auf die Erarbeitung eines grünordnerischen Gesamtkonzeptes verzichtet worden.

Die seitens des **Amtes für Naturschutz** angeregte Verbreiterung der im Plangebiet festgesetzten Pflanzstreifen wurde durch Vergrößerung der Pflanzstreifen zum Teil Rechnung getragen. Es sei auch darauf hingewiesen, daß der Kompensationsbedarf durch die o. g. Pflanzstreifen etc. hinreichend gedeckt worden ist.

Der **Landkreis Schaumburg, Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung** hat aufgrund des Wohngebietes, das an die im wirksamen FNP dargestellte Trasse der Umgehungsstraße Exten herangeplant worden ist Bedenken vorgetragen.

Auch in diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes sich lediglich auf die schon im rechtswirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen bezieht. Bei der südlichen Ausdehnung der vorhandenen Bebauung handelt es sich lediglich um drei weitere Grundstücke, die auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt siedlungsstrukturell beeinflusst werden (Gartenbereich). Um eine wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen zu gewährleisten, wird der Entwicklung von Wohnbauflächen entlang vorhandener Erschließungsanlagen gegenüber der Ausweisung von unerschlossenen Bereichen der Vorrang eingeräumt.

Das **Amt für Agrarstruktur, Hannover**, hat dem B-Plan unter der Voraussetzung zugestimmt, daß die Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt ist. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird über die Wegeparzelle Flst. 54/2 sichergestellt.

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim** hat lediglich allgemeine Hinweise zur Behandlung von etwaigen Altablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen vorgetragen. Zum Beteiligungszeitpunkt sind dem Staatlichen Amt für Wasser Hildesheim im Planbereich keine Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen gemeldet worden bzw. bekannt geworden. Dieser Hinweis, daß innerhalb des B-Planes Nr. 12 keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind (dies hat der Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 25.11. 1954 bestätigt) wurde in die Begründung aufgenommen.

Das **Staatliche Forstamt Rinteln** machte darauf aufmerksam, daß die in § 3 der textl. Festsetzungen vorgesehenen Bäume zu hoch und zu teuer seien. Auf die Einhaltung des Nds. Nachbarrechtsgesetzes (§§ 50 ff.) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einschl. der dazu ergangenen textl. Festsetzungen zu Pflanzdichte und -höhe sind zur hinreichenden Kompensation der im Plangebiet stattfindenden Eingriffe erforderlich. Die als Anlage der Begründung beigefügte Pflanzliste stellt eine Auswahl standortheimischer Gehölze dar. In der textl. Festsetzung sind keine Regelungen enthalten, die die zwingende Verwendung der aufgeführten großkronigen Bäume im Grenzbereich der Grundstücke vorsieht; diese sind vielmehr gemäß den Regelungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes zu pflanzen.

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von privaten Personen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Seitens des **Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz**, wurden wegen der 75 m tiefen südlichen Ausdehnung der Bauflächen erneut Bedenken vorgetragen. Darüber hinaus wurden grundsätzliche Bedenken bzgl. der Anwendung des „Hannoverschen Kompensationsmodelles“ vorgetragen, da ein auf das Stadtgebiet Hannover bezogenes Bewertungsmodell andere Parameter (z. B. Seltenheit) zugrunde legt.

Ergänzend zur Abwägung, die im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen worden ist, sei darüber hinaus darauf hingewiesen, daß der VA der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 19.04.1995 den Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 13 „Auf der Landmark“, OT Exten, einschl. 39. Änderung des FNP gefaßt hat. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist beabsichtigt ein grünordnerisches Gesamtkonzept auszuarbeiten, das auf die Belange des Ort- und Landschaftsbildes hinreichend eingeht. Hinsichtlich des genannten Hannoverschen Kompensationsmodelles sei darauf hingewiesen, daß auf der Grundlage der vom Landesamt für Ökologie herausgegebenen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine weitergehende Kompensationsbilanz erstellt und der Begründung beigefügt worden ist. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Der **Landkreis Schaumburg, Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft**, hat darauf hingewiesen, daß für gezielte Einleitungen von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG erforderlich wird. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung aufgenommen worden.

Das **Gesundheitsamt des Landkreises Schaumburg** hat angeregt, den Fasanenweg als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Im Rahmen der Gesamtausbauplanung (B-Plan Nr. 12 und 13 „Fasanenweg“ und „Auf der Landmark“) wird in Abhängigkeit der zukünftigen Funktionen und Belastungen der Straßen über die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen entschieden.

Das **Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung des Landkreises Schaumburg** hat die Bedenken aus dem Vorverfahren hinsichtlich der Heranführung der Wohnbebauung an die geplante südliche Ortsumgehung erneut vorgetragen. Ergänzend wurde auf das „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ (LROP, Teil II) sowie auf mögliche Immissionskonflikte hingewiesen.

Die Abwägung zur Problematik der heranrückenden Wohnbebauung, die im Vorverfahren vorgenommen worden ist, wird verwiesen (siehe oben). Darüber hinaus wird auch hier der Entwicklung von vorhandenen Wohnbauflächen in Zuordnung zu vorhandenen Erschließungsanlagen der Vorrang vor der Neuausweisung weiterer Bauflächen eingeräumt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt auch nur in dem dafür notwendigen Umfang. Hinsichtlich der Umgehungsstraße sei ebenfalls angeführt, daß schon 1990 seitens des Straßenbauamtes Hameln alle Planungsvorbereitungen für den Entwurf einer Umgehungsstraße für den OT Exten eingestellt worden sind. Dies wird als Indiz dafür gewertet, daß die „überwiegende Wahrscheinlichkeit der Realisierung“ dieser Trasse nicht ableitbar ist. Auf die o. g. 39. FNP-Änderung, welche die Herausnahme der Umgehungsstraße Exten zum Inhalt hat, wird verwiesen. Die angeführten Bedenken werden somit nicht berücksichtigt.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

gez. Reinold

Hess. Oldendorf, 27.10.1995

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Der VA der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung

am 22.02.1995

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 11./12.07.1995

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 21.07.1995 bis 07.08.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, 27. 10. 1995

gez. Wichmann

.....

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 19.10.1995

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rinteln, 27.10.1995

gez. Wichmann

.....

Stadtdirektor

Anlage 1

Heimische Gehölzarten

Sträucher:

Ca - <i>Corylus avellana</i>	- Hasel
Cl - <i>Crataegus laevigata</i>	- Weißdorn
Cs - <i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
Ee - <i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
Lx - <i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
Ps - <i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
Rc - <i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
Rn - <i>Ribes nigrum</i>	- Schw. Johannisbeere
Ro - <i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
Sa - <i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
Sc - <i>Salix caprea</i>	- Salweide
Sci - <i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
Sn - <i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
Vo - <i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball

Bäume:

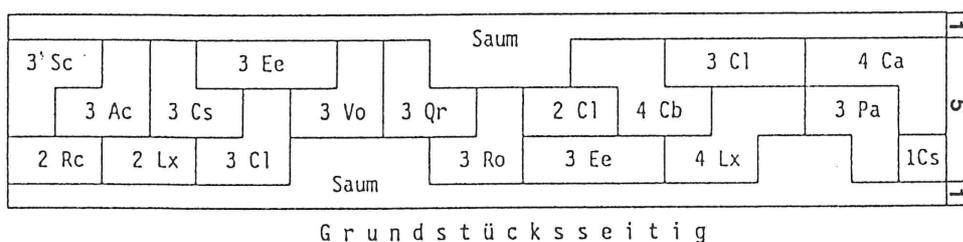
Großkronige Bäume:

Aps - <i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
Apl - <i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
Fe - <i>Fraxinus excelsior</i>	- Gem. Esche
Fs - <i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
Pa - <i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
Qr - <i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
Tc - <i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Mittelkronige Bäume:

Ac - <i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
Ag - <i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
Bp - <i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
Cb - <i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
Pt - <i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
Pp - <i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
So - <i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Pflanzschema:



(Abb. ohne Maßstab)