

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Bez.- Reg. Hannover – Landkreis Schaumburg

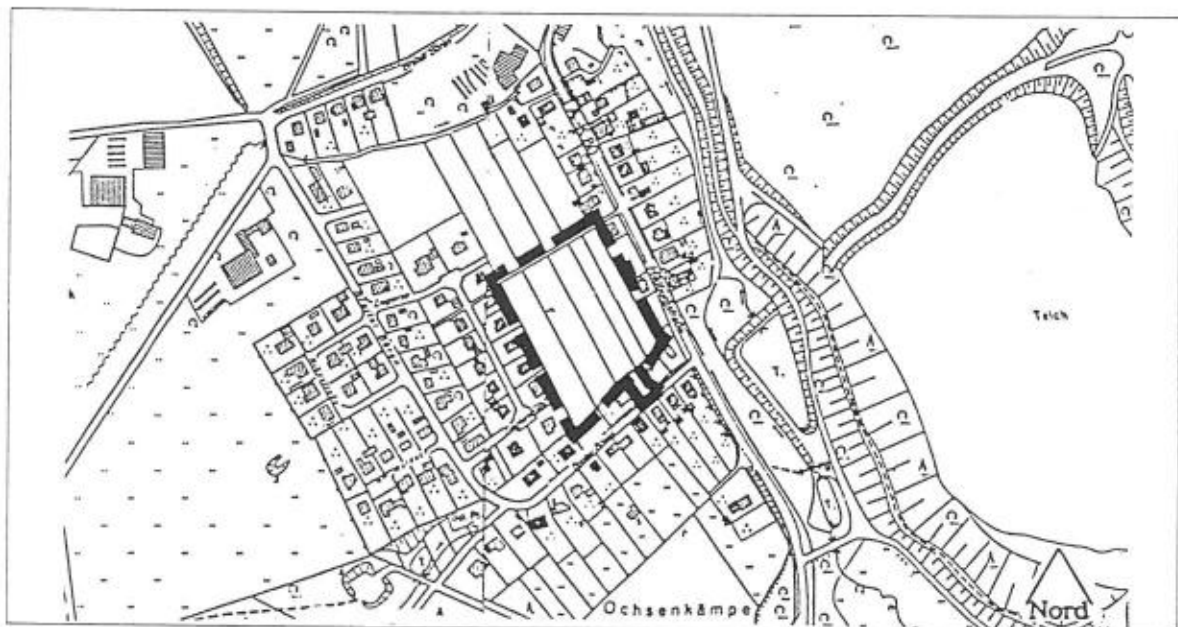
-Begründung-
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 7

"Breiter Bören III"

OT Möllenbeck

einschl. örtlicher Bauvorschriften



Urschrift

X Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. f. Raum- u. Stadtplanung (IfR/SRL)
Kleinenwieden 35, 31840 Hessisch Oldendorf
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152 - 51857

Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3. Aufgaben des B-Planes	3
4. Städtebauliches Konzept	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.3 Zustand des Plangebietes	6
5. Inhalte des B-Planes	8
5.1 Bauliche Nutzung	8
5.2 Verkehrsflächen	9
5.3 Kinderspielplatz	9
5.4 Örtliche Bauvorschriften	10
5.5 Belange des Umweltschutzes	11
5.5.1 Belange von Natur und Landschaft	11
5.5.2 Belange des Immissionsschutzes	13
5.5.3 Altablagerungen	18
6. Flächenbilanz	19
7. Durchführung des B-Planes	19
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	19
7.2 Ver- und Entsorgung	19
7.3 Kosten für die Gemeinde	21
8. Abwägung	21
9. Verfahrensvermerke	30

Anlagen

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 "Breiter Bören III", OT Möllenbeck, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Rinteln vom 8.11.1995 eingeleitet. Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes wurde in 1997 begonnen und nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u.a. wegen fehlender Flächenverfügbarkeiten zunächst nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich hat ein neuer Investor die Fortführung und Realisierung dieser Baugebietsentwicklung übernommen, so dass die Fortsetzung der Bauleitplanung erfolgen kann. Nach der ersten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde der räumliche Geltungsbereich aus Gründen des Immissionsschutzes auf den südlichen Bereich verkleinert. Für diesen Bereich (südlich des festgesetzten Fußweges) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln die erneute und auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Auslegung beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rinteln stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 7 "Breiter Bören III", OT Möllenbeck, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird daher Rechnung getragen.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen; gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige 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. 7 "Breiter Bören III", OT Möllenbeck, einschl. örtlicher Bauvorschriften, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der Kernbereich der Stadt Rinteln ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (Entwurf 2001) als Mittelzentrum dargestellt. Die Ausweisung des Baugebietes dient der Deckung des in Rinteln erkennbaren und auf den OT Möllenbeck bezogenen Wohnbedarfes.

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

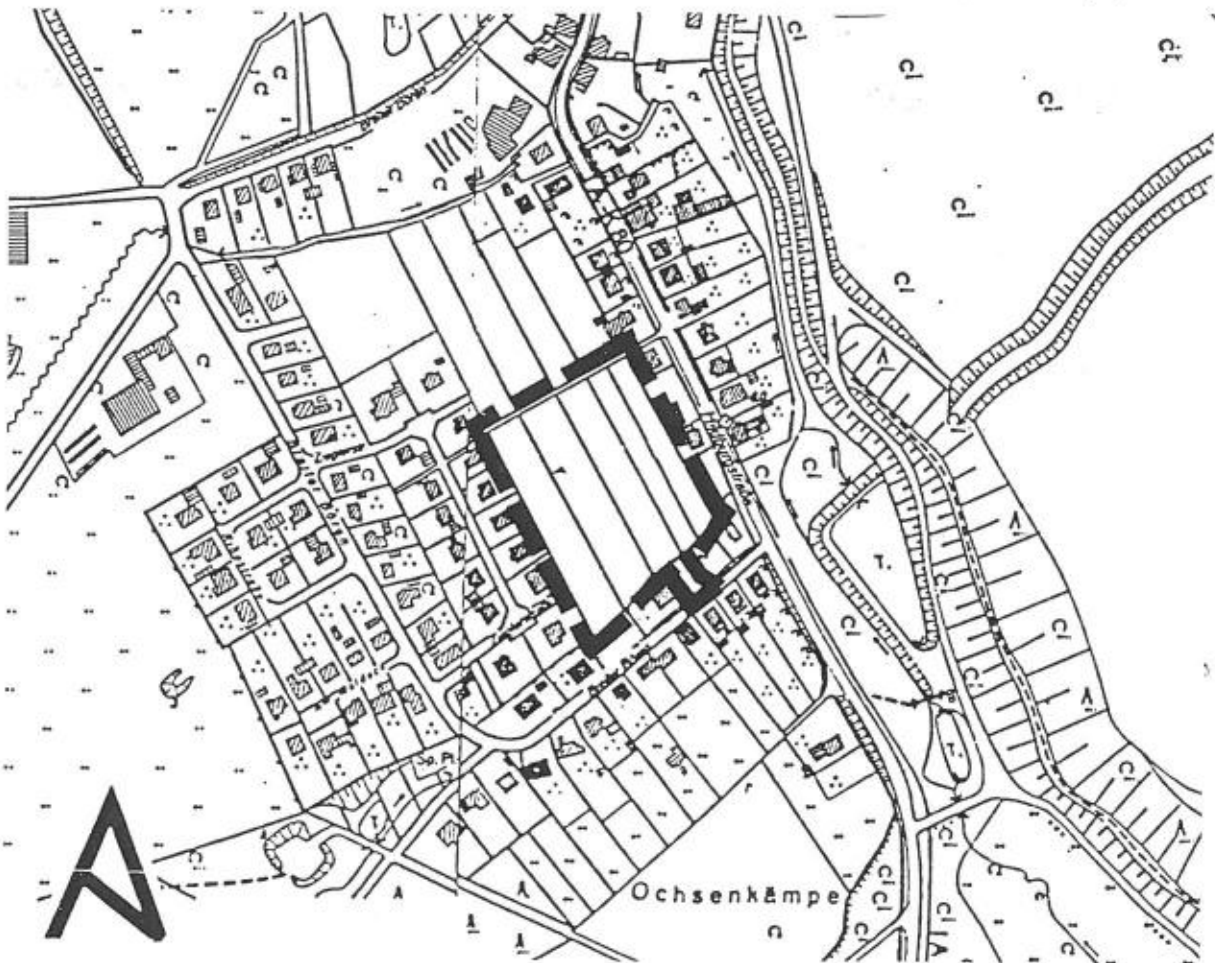
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,47 ha und befindet sich westlich der K 80. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen des Flst. 103/73.

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 377/103, das Flst. 103/73 wird gequert.

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 100/16 und 100/17, durch die östliche Grenze des Flst. 100/17 und durch ein 9,5 m langes Teilstück der südlichen Grenze des Flst. 100/21 sowie einer davon ausgehenden, gedachten Linie, die in einer Entfernung von 5,5 m das Flst. 100/21 quert und auf die nördliche Grenze des Flst. 100/21 zuläuft sowie durch die nördlichen Grenzen der Flst. 100/21 und 100/20 (teilweise).

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 188/103, das Flst. 103/73 wird gequert.



Lage des räumlichen Geltungsbereiches (Maßstab 1:5.000)

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 7 "Breiter Bören III", OT Möllenbeck, einschl. örtlicher Bauvorschriften, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des in der Stadt Rinteln vorhandenen und auf den OT Möllenbeck bezogenen Wohnbedarfs zum Ziel.

In Ergänzung der westlich bereits angrenzenden und rechtsverbindlich festgesetzten Wohnbereiche Breiter Bören I und II sollen die gegenwärtig als Weideflächen in Erscheinung tretenden Flächen in einen Wohnsiedlungsbereich umgewandelt werden. Innerhalb des neuen Siedlungsabschnittes sollen nur bauliche Anlagen zugelassen werden, die mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des örtlichen Wohnbedarfes vereinbar sind. Daher werden bauliche Anlage zugelassen, die sich städtebaulich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) und ihrer Proportion, Höhenentwicklung und Gestaltung mit der städtebaulich prägenden Umgebung vereinbaren lassen.

Die Entwicklung und gestalterische Ausformung dieses Baugebietes soll sich eng an die Vorgaben und Festsetzungen des westlich unmittelbar benachbarten Baugebietes anlehnen, damit kein gestalterischer Bruch, der auf das Ortsbild negativ einwirken würde, entsteht.

Die Gebäude sollen in ihrer Höhenentwicklung auf 9,0 m begrenzt und durch den Verzicht auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse individuell gestaltet und genutzt werden. Diese Regelung soll dazu beitragen, dass insbesondere ökologisch orientierte sowie kosten- und flächensparende Bauformen realisiert werden können, die sonst durch die Berücksichtigung der Vollgeschossregelung (I) nicht möglich wären.

Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den Kernbereich Möllenbecks einzufügen, sollen entsprechende Pflanzflächen auf privaten Grundstückflächen zum Zwecke der Gliederung an den rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Gestaltung der Gartenflächen ein weiterer, wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung und landschaftlich angemessenen Integration des Baugebietes geleistet wird. Entsprechende textliche Festsetzungen (Bäume auf den Grundstücken) sind im B-Plan enthalten.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die mit dieser Bauleitplanung verbundene Eingriffsintensität ermittelt und bewertet. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen dieser Bauleitplanung durch einen landschaftspflegerischen Beitrag berücksichtigt, der Aussagen zur Eingriffsintensität und zur Kompensation beinhaltet.

Örtliche Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass die zukünftigen Baukörper die Proportionen und Gestaltungselemente der ortstypischen Bauweise aufnehmen und sich in das bestehende Siedlungsgefüge integrieren.

4.3 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 befindet sich im Süden des OT Möllenbeck und ist im Osten, Süden und Westen von Wohnbereichen umgeben, die überwiegend auf der Grundlage rechtsverbindlicher B-Pläne (Breiter Bören I und II) innerhalb von WA-Gebieten realisiert worden sind. Innerhalb der angrenzenden Wohnbereiche sind keine Baugrundstücke zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs vorhanden.

Im Norden und Nordwesten befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen (zum Teil auch mit Tierhaltung überwiegend Rinder und Pferde). In den unmittelbaren Nahbereichen der genannten Betriebe befinden sich bereits betriebsfremde Wohnnutzungen, die im Vergleich zu den hier in Planung befindlichen WA-Gebieten deutlich näher an die Betriebsgrundstücke heranreichen. In der Vergangenheit sind jedoch keine Beschwerden bzgl. auftretender landwirtschaftlich bedingter Immissionen vorgetragen bzw. der Stadt Rinteln bekannt geworden.

Die hier in Planung befindlichen WA-Gebiete halten zu den nördlich und nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben einen ausreichenden Abstand, so dass ggf. landwirtschaftlich bedingte Lärm- und/oder Geruchsmissionen die WA-Gebiete nicht erheblich beeinträchtigen. Auf die gegenwärtige Immissionssituation wird im Kapitel Nr. 5.5.2 (Belange des Immissionsschutzes) näher eingegangen.

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücksflächen stellen sich zum größten Teil als Weidefläche dar.

Östlich des Planbereiches verläuft die K 80, die den OT Möllenbeck mit dem OT Krankenhagen verbindet.

Die städtebauliche Situation des Nahbereiches wird durch überwiegend eingeschossige Wohngebäude geprägt. Die Gebäude weisen eine Dachneigung von 28 bis 45° sowie eine überwiegend rötlich bis dunkelbraune Farbgebung auf. Im nordwestlichen Plangebiet, nördlich des Stichweges Breiter Bören, befinden sich jedoch auch II-geschossige Baukörper.

Die nachfolgende Karte stellt die Nutzungen, die im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung anzutreffen sind, dar.

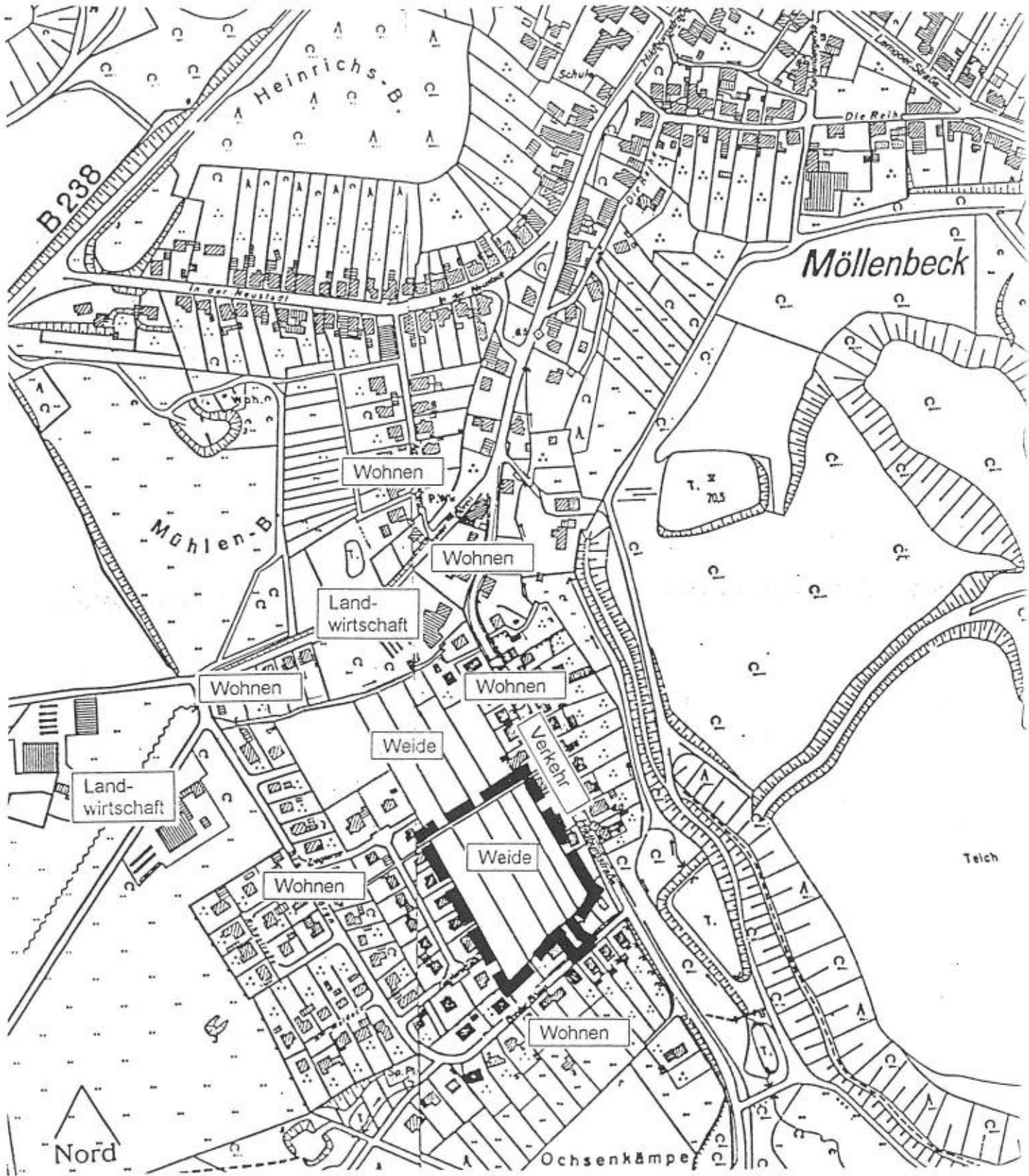


Abbildung der den Planbereich umgebenden Nutzungen (Maßstab 1:5.000)

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 innerhalb des festgesetzten **WA-Gebietes** nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. 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 Ortschaft Möllenbeck einfügenden Wohnbereiches schaffen. In Anlehnung an die westlich angrenzenden Wohnbereiche Breiter Bören I und II sollen Nutzungen zugelassen werden, die auf die bereits rechtsverbindlich festgesetzten WA-Gebiete und auf die in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen keinen erheblich beeinträchtigenden Einfluss nehmen.

Aufgrund der o.b. innerörtlichen Lage des Plangebietes werden Nutzungen, die geeignet sind durch gewerbliche Zweckbauten (Lager etc.) das Ortsbild Möllenbecks nachhaltig erheblich zu beeinträchtigen, ausgeschlossen. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bewirkt werden, dass die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung nicht zusätzlich durch Lärm- bzw. Abgasimmissionen (Kfz-Verkehr) beeinträchtigt wird.

Die durch **Baugrenzen** definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen, so dass der städtebaulichen Situation und dem Ziel der Förderung besonders ökologischer Bauweisen (z.B. Hofformen, Ausrichtung der Gebäude etc.) angemessen, d.h. im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, Rechnung getragen werden kann.

Das Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist aufgrund der gliedernden und strukturierenden Wirkung wünschenswert. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Wendeanlage eine hofartige Gebäudeanordnung erfolgt, die den dörflichen Charakter des Baugebietes unterstreicht. Die Form der Anordnung der Baukörper untereinander soll jedoch durch den Bebauungsplan bewusst nicht zwingend vorgegeben werden, um künftige grundstücksbezogene und architektonische Konzepte nicht zu beeinträchtigen.

Um den mit der *ökologischen Bauweise* verbundenen Gestaltungsrahmen zu gewähren, wird bewusst auf die Festsetzung der **Geschossigkeit** verzichtet. In Verbindung mit der Dachneigung (28 bis 48 Grad) soll die max. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper (9,0 m im WA – Gebiet) dazu beitragen, dass bedarfsangemessene und architektonisch attraktive Wohnräume gestaltet werden können, ohne dem Kriterium der Geschossigkeit ausgesetzt zu sein.

Für das WA-Gebiet wird somit nur die GRZ = 0,3, eine offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) und die Begrenzung der Firsthöhe auf max. 9,0 m festgesetzt.

Um eine ortsuntypische und die Wohnqualität ggf. beeinträchtigende Wohnungsdichte zu vermeiden, wird für das Baugebiet Breiter Bören III die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Hierdurch sollen insbesondere die mit einer hohen Wohnungsdichte je Grundstück einhergehenden Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs etc. vermieden werden. Innerhalb des WA-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Hauptgebäude und Grundstück festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen

Das interne Erschließungskonzept des B-Planes „Breiter Bören III“ ist derart angelegt, das ausgehend von der K 80 (Hildburgstraße) und der Straße Breiter Bören die entstehenden Grundstücke über einen Stichweg mit anschließender Wendeanlage erschlossen werden. Der Planbereich "Breiter Bören III" wird über die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße Breiter Bören erschlossen. Von dieser führt eine 6,5 m breite Planstraße in nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein. Da diese Planstraße nur eine eher geringe Anzahl neu entstehender Baugrundstücke erschließt, ist zur Bewältigung des Individualverkehrs eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (20 m Durchmesser) festgesetzt. Im Nahbereich der beschriebenen Wendeanlage ist ausreichend öffentlicher Verkehrsraum (13 m breite Fläche) vorgesehen, der zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze innerhalb der Straßenfläche) genutzt und entsprechend gestaltet werden soll.

Über die bereits durch den B-Plan „Breiter Bören II“ stumpfförmig festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Zieglerstraße) werden je zwei Grundstücke erschlossen und an das nachfolgende Verkehrsnetz angebunden. Bestehende Erschließungseinrichtungen werden somit sinnvoll genutzt, ohne die bereits vorhandenen Wohnnutzungen zusätzlich erheblich zu beeinträchtigen.

Die plangebietsintern festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ versehen, um bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation hinzuweisen.

Die im B-Plan gelegenen Wohnbereiche werden durch einen bestehenden Fußweg, der zwischen der westlich angrenzenden Zieglerstraße und der östlich angrenzenden Hildburgstraße bereits vorhanden ist, verbunden.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung werden weitergehende Aussagen zur Straßenraumgestaltung (Parkbuchten, Bäume, Mulden etc.) gemacht. Der Stellplatzbedarf ist gemäß den Regelungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen.

5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Südwestlich des hier in Rede stehenden Planbereiches befindet sich in angemessener Entfernung (< 400 m LL) bereits ein ausreichend dimensionierter Spielplatz, der zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der im Plangebiet zukünftig wohnenden Kinder ausreicht.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wurde daher verzichtet. Die Stadt Rinteln wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss einen Antrag auf Ausnahme von den Regelungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze stellen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des OT Möllenbeck. Die engere Umgebung des Planbereiches wird durch jüngere Gebäude geprägt, die im Baugebiet Breiter Bören II zwischenzeitlich realisiert worden sind. Im Süden und Osten grenzen ebenfalls eher neuzeitlich geprägte Wohngebäude an den Planbereich an.

Die Gestaltungsanforderungen orientieren sich an den in der Umgebung bereits vorhandenen und prägenden Gestaltungsmerkmalen. Daher orientieren sich die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften einerseits an denen des B-Planes Breiter Bören II, die zu einem großen Teil die regionaltypischen Gestaltungselemente beinhalten. Andererseits soll jedoch auch ein ausreichendes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit gewährleistet werden, um heutige Anforderungen an eine ökologisch orientierte bauliche Gestaltung zu realisieren.

Der vorhandene Siedlungsabschnitt stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine einsehbare landwirtschaftliche Fläche ohne prägende Grünelemente dar. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauung wird die unbebaute Fläche des Plangebietes als „Insellage“ wirksam, der im Zusammenhang mit der Topographie des Geländes (Hangneigung in nördlicher und südlicher Richtung) eine besondere gestalterische Bedeutung zukommt.

Auf Grund 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 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 und innerhalb des Stadtgebietes Rinteln noch anzutreffen ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- **harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die teilweise beplante und gewachsene Bebauungsstruktur des OT Möllenbeck**

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 und ökologisch orientierten Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert, so dass ausreichend Raum für die individuelle Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verbleibt.

Dächer

Für die im OT Möllenbeck vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 45 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden als Hauptbaukörper daher nur geneigte Dächer mit *Dachneigungen von 28 bis 48 Grad* zugelassen, um eine homogene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Nur für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten und Dacherker sowie Anbauten an Hauptgebäude wird eine andere Dachneigung zugelassen. Dieses Spektrum der Dachneigungen gewährleistet das Einfügen der sich hinzufügenden Siedlungseinheit in das überwiegend von Wohnnutzung geprägte Umfeld.

Höhen

Die im Bereich des Baugebietes Breiter Bören (beidseits der Zieglerstraße) und beidseits der Straße Breiter Bören und Hildburgstraße realisierten Gebäude stellen den Maßstab für die max. Höhenentwicklung der neuen Gebäude dar. In gleicher Weise soll auch die im Baugebiet Breiter Bören III zugelassene Höhenentwicklung innerhalb dieses Baugebietes berücksichtigt werden. Die max. Höhen erreichen derzeit ca. 8 bis 10 m.

Im B-Plan Nr. 7 werden somit für den Bereich des WA-Gebietes, der unmittelbar an die eingeschossigen Gebäude beidseits der Zieglerstraße angrenzt, nur bauliche Anlagen bis zu 9,0 m Firsthöhe zugelassen. Die neu hinzukommenden Gebäude sollen in keiner Weise dazu beitragen, dass diese zur bestehenden Bebauung monumental bzw. überdimensioniert in Erscheinung treten.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur des OT Möllenbeck 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 Ortschaft Möllenbeck und aus den angrenzenden Neubaugebieten ergebende Charakter (Dachlandschaft) auch im Baugebiet Breiter Bören III fortgeführt werden. Sollte die Dachdeckung mit einer besonderen ökologischen Bauform im Zusammenhang stehen, so kann von den angeführten Farben abgewichen werden (Grasdächer etc.).

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1. Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1a BauGB).

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 "Breiter Bören III", OT Möllenbeck, soll dort die Ausweisung eines WA-Gebietes mit entsprechenden Anlagen zur Erschließung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Um die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, ist ein *landschaftspflegerischer Beitrag* ausgearbeitet worden, der die Eingriffsintensität dieses B-Planes untersucht und bewertet hat. Die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse werden entsprechend dargelegt und durch Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt. Auf den landschaftspflegerischen Beitrag wird in diesem Zusammenhang hingewiesen und Bezug genommen. Wiederholungen sollen an dieser Stelle vermieden werden, daher wird nachfolgend nur die Kurzbeschreibung der in den B-Plan eingeflossenen grünordnerischen Maßnahmen und das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Nachfolgend werden die im B-Plan festgesetzten landschaftspflegerisch wirksamen Maßnahmen beschrieben:

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffsfolgen

- ***Vermeidung und Minderung***

- **Maßnahmen zur Reduzierung potentieller Versiegelung**

Innerhalb des WA-Gebietes sind als Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei der Inanspruchnahme der festgesetzten Überschreitung der Grundflächenzahl nur Beläge zu verwenden, die eine Wasserdurchlässigkeit aufweisen und somit zu einer Versickerung/Teilversickerung des Regenwassers beitragen.

- **Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers**

Innerhalb des WA-Gebietes sind Maßnahmen zur Rückhaltung (Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren, um die nachfolgenden Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten.

- **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Zur Einbindung der potentiellen Baukörper in die vorhandene und historisch geprägte Bebauungsstruktur sollen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zur max. Gebäudehöhe im B-Plan vorgesehen werden.

- ***Kompensation***

- **Anlage von freiwachsenden Hecken**

Zur Sicherung und Verbesserung der Vernetzung von Ökosystemen und zur Ortsrandeingrünung sind heckenartige Pflanzungen im Plangebiet zu realisieren.

An den Rändern des Baugebietes ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen im Bereich der zukünftigen privaten Gärten vorgesehen. Diese Hecken dienen zum einen der Eingrünung des Wohngebietes, um eine negative Fernwirkung zu verhindern und zum anderen der Vernetzung von Biotopen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen und standortfremden Ziergehölzen ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Artenwahl ergibt sich aus der im Anhang aufgeführten und im landschaftspflegerischen Beitrag enthaltenen Pflanzliste.

➤ **Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auch die Pflanzung von Einzelbäumen vorzusehen. Als Mindestmenge soll hier 1 standortgerechter Laubbaum je angefangene 400 qm Baugrundstück vorgesehen werden.

Diese Pflanzungen sind in der Absicht vorgesehen, einen Mindeststandard auf den Baugrundstücken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu sichern.

Im einzelnen sollen sie folgenden Zielen dienen:

- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Evapotranspiration,
- Milderung stadtklimatischer Effekte durch Beschattung, Verdunstung und Filterung
- Sicherung landschaftsästhetischer Mindestanforderungen in besiedelten Bereichen
- Lebensraum und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt

Die Artenauswahl ergibt sich aus der Pflanzliste im Anhang.

• **Kompensationsbedarf**

In der Summe der biotopbezogenen und der bodenbezogenen Wertverluste innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergibt sich ohne Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft **ein Defizit von 6.350 Werteinheiten**.

Diese sollen durch die Bereitstellung einer Fläche mit (sehr) geringen biotopbezogenen Wertstufen (1 oder 1,5) in ausreichender Größe zur Entwicklung und den dauerhaften Erhalt von Biotopen beitragen.

Die Entwicklung soll sich dabei an den Standortbedingungen und den bestmöglichen Funktionen im umgebenden Biotopverbund orientieren. Der externe Flächenbedarf beträgt bei der Entwicklung der Fläche um 2 biotopbezogene Wertstufen 3.175 qm und bei der Entwicklung von 2,5 Wertstufen 2.540 qm.

Auf die Grundlage des § 1 a BauGB werden auf den stadteigenen Flst. 2/31, 2/32 und 2/34, Flur 26, Gemarkung Rinteln, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg Einzelgehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt.

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.

Der hier in Rede stehende Planbereich liegt im Süden des OT Möllenbeck. Der OT Möllenbeck wird in diesem Bereich überwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche (WA-Gebiete) geprägt. Diese Prägung ist bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erkannt und berücksichtigt worden, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt. Für diese städtebauliche Prägung sind die in der Vergangenheit entwickelten und überwiegend bebauten Wohnbereiche Breiter Bören I und II sowie die historisch gewachsenen Siedlungsabschnitte im Umfeld des Planbereiches kennzeichnend.

Westlich der Hildburgstraße und westlich der als Ring konzipierten Straße Breiter Bören befinden sich jedoch neben der genannten Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Hofstellen.

Der hier in Rede stehende Planbereich „Breiter Bören III“ hält zu den genannten landwirtschaftlichen Betrieben mit rd. 145 m ausreichend Abstand zu der nördlich anschließenden Hofstelle. Im Nordwesten befinden sich zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe, zu denen jedoch noch ein weiterer Abstand eingehalten wird.

Die genannten Hofstellen werden gegenwärtig im Vollerwerb geführt und weisen zum Teil Tierhaltung auf (Milchkühe und Pferde). Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des B-Planes Nr. 7, die eine weitere nördliche Fläche in seinen Geltungsbereich einbezog, wurden die Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der heranrückenden, neuen Wohnbebauung dargelegt. Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes Breiter Bören III ist die Wohnbauflächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln. Diese erstrecken sich bis an die genannten Hofstellen.

Geruchsimmissionen

Um sicherzustellen, dass einerseits die hier in Planung befindlichen Wohnbereiche nicht in unzumutbarer Weise durch landwirtschaftliche Immissionen beeinträchtigt werden und andererseits die Ausweisung von Wohngebieten bei den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben über den gegenwärtigen Zustand hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Betriebsentwicklung verursachen, ist im Auftrag der Stadt Rinteln vom Ing. Büro Barth und Bitter, Wunstorf, ein Gutachten zur Darlegung der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Geruchssituation erarbeitet worden.

1. Das Gutachten geht auf den gegenwärtigen Immissionszustand ein, der von den landwirtschaftlichen Aktivitäten ausgeht. Auf der Grundlage von Betriebsbefragungen und der Berücksichtigung typischer Betriebsabläufe und – ereignisse sowie der örtlich erkennbaren baulichen Situation wurde der Ist-Zustand (Geruch) mittels eines öffentlich anerkannten Geruchsausbreitungsmodelles (LASAT) ermittelt, dargestellt und im Hinblick auf die Entwicklung des Baugebietes „Breiter Bören III“ bewertet.
2. Im Rahmen der Beurteilung der konkreten baulichen Situation und Betriebsabläufe wurde festgestellt, dass die vorhandenen baulichen Einrichtungen teilweise nicht dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Um diese Situation angemessen bei der Beurteilung einer Bauleitplanung berücksichtigen zu können, hat das OVG Lüneburg bei einem vergleichbaren Fall folgendes festgestellt und in einen amtlichen Leitsatz eingebunden (Urteil des Nds. Oberwaltungsgericht vom 22.3.2001 -1 K 2294/99):

Entsprechend dem amtlichen Leitsatz des o.g. Urteiles darf die Gemeinde bei der Planung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft von Schweinemastbetrieben davon ausgehen, dass die Landwirte sog. 100 Punkte-Ställe unterhalten, unabhängig davon, ob entsprechende Auflagen der zuständigen Behörde bereits umgesetzt sind. Hierzu wurde im o.g. Urteil weiter ausgeführt, dass nach § 22 Abs. 1 S. 1 BImSchG nicht genehmigungsfähige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dieser Standpunkt zwingt auch einen Landwirt, die technisch möglichen Vorkehrungen zur Minderung der Geruchsimmissionen zu ergreifen (Gebot der Rücksichtnahme).

Weiter wurde ausgeführt, dass es deshalb sachgerecht ist, wenn die Gemeinde zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB bei ihrer Bauleitplanung von einem Stand der Technik entsprechenden Zustand der landwirtschaftlichen Betriebe ausgeht. Es war daher auch zu prüfen, welcher Betriebszustand/ baulicher Zustand bei der Beurteilung, ob die geplante Wohnnutzung in zulässiger Weise in der Nähe der Hofstelle entwickelt werden kann, berücksichtigt werden muss.

3. Darüber hinaus sollten auch die Entwicklungsabsichten der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe in Bezug auf die dann innerhalb des hier geplanten WA-Gebietes und der bereits angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücke ermittelt und dargestellt werden.

Aus den Untersuchungsgegenständen (1 – 3) wird deutlich, dass weder der geplanten Wohnbebauung noch den landwirtschaftlichen Betrieben ein Vorrang eingeräumt wird. Es wird vielmehr ermittelt, ob die gegenwärtige Immissionssituation eine weitere Wohnbebauung zulässt. Wenn dies nicht der Fall ist, ob bei Berücksichtigung eines dem Stand der Technik angepassten landwirtschaftlichen Betriebes eine Wohngebietsausweisung zulässig ist. Wenn dies der Fall ist, ob auch bei Berücksichtigung erkennbarer bzw. dargelegter Entwicklungsabsichten eine Entwicklung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin möglich ist.

Ergebnis des Geruchsgutachtens

Zur Beurteilung der Geruchssituation wurde die Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL), die folgende Immissionswerte festlegt, verwendet:

Grundlagen/ Geruchswahrnehmungshäufigkeiten:

Wohn-/Mischgebiete: bis 0,10

Gewerbe-/Industriegebiete: bis 0,15

Für Dorfgebiete und im Außenbereich wird für landwirtschaftliche Gerüche in der Regel ein Immissionswert von 0,15 angenommen. Nach Aussagen der vorliegenden Geruchsbeurteilung durch das Büro Barth und Bitter kann gemäß Einzelfallregelung von den zuständigen Behörden, soweit es der örtlichen Situation angemessen ist, auch ein Immissionswert festgelegt werden. Um den Beginn einer erheblichen Beeinträchtigung darzustellen, wird auf Werte ab 0,20 verwiesen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass

1. bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Immissionssituation innerhalb des hier in Planung befindlichen B-Planes Nr. 7 „Breiter Bören III“ und den darin vorgesehenen WA-Gebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 0,10 auftreten. Diese ermittelten Werte, die aus dem Gutachten in Kartenform deutlich werden, führen in den geplanten WA-Gebieten nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen, so dass das geplante WA-Gebiet auf der Grundlage der gegenwärtigen Immissionssituation entwickelt werden kann. Auf den an die landwirtschaftlichen Betriebe teilweise unmittelbar angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücken werden hingegen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 0,30 erreicht.

2. bei Berücksichtigung technisch verbesserter baulicher Anlagen (Traufe-Firstlüftung, Abdeckung von Silagemieten und Güllebehältern etc.) werden die für Wohngebiete geltenden 0,10 ebenfalls nicht erreicht. Im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert sich die Immissionssituation im Bereich der bereits angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücke teilweise.

3. bei Berücksichtigung der seitens der befragten Landwirte geäußerten Betriebsentwicklungen werden innerhalb des geplanten WA-Gebietes (nördlicher Bereich) Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis teilweise 0,15 erreicht. Auf den unmittelbar an die landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücken werden jedoch erhöhte Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 0,35 erreicht. Hieraus ist erkennbar, dass die geäußerten Betriebsentwicklungen wesentlich auf die bestehende betriebsfremde Wohnnutzung auswirken, so dass ungeachtet der geplanten Wohngebietsausweisung insbesondere auf den derzeit unbebauten Hofflächen des Betriebes Niehof eine bauliche Erweiterung nicht zulässig sein kann.

Um Wiederholungen des Gutachtens zu vermeiden, wird auf das Geruchsgutachten hingewiesen und Bezug genommen. Das Geruchsgutachten kann bei der Stadt Rinteln zu den jeweiligen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Das Gutachten kommt bei Berücksichtigung der dargelegten Immissionssituationen zu folgendem Ergebnis (Fazit):

„Die Stadt Rinteln plant die Ausweisung eines Baugebietes in Rinteln, OT Möllenbeck. In der Nachbarschaft gibt es drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Milchkuhhaltung. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Tierbestandes sind in Bezug auf das geplante Baugebiet keine Konflikte zu erwarten, da die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten auf den zugrundezulegenden 50 m x 50 m großen Beurteilungsflächen einen Wert von 0,10, entsprechend 10 % der Jahresstunden, nicht überschreiten. Lediglich ein etwa 10 m breiter Streifen in der direkten Nachbarschaft zur Hofstelle „Niehoff“ weist Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von über 0,10 auf. Da dieser Bereich entsprechend den Planungen der Stadt Rinteln von Wohnbebauung freigehalten werden soll, sind auch hier keine Probleme bezüglich der Geruchssituation zu erwarten. Ein Nebeneinander von „Wohnen und Landwirtschaft“ ist somit möglich.

Dabei ist sogar eine geringfügige Verbesserung der Geruchssituation in dem geplanten Baugebiet denkbar, wenn auf der Hofstelle „Niehoff“ die Ableitbedingungen an einzelnen Stallanlagen verbessert und diffuse Geruchsquellen weitestgehend vermieden werden. Die Veränderung der Abluftableitung an der Hofstelle „Strathe“ führt jedoch zu geringfügig höheren Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in dem geplanten Baugebiet. Ein Wert von 0,10, entsprechend 10 % der Jahresstunden, würde jedoch weiterhin eingehalten werden.

Durch das geplante Baugebiet werden die realistischen Entwicklungsmöglichkeiten der drei landwirtschaftlichen Betriebe insofern nicht eingeschränkt, als dass mögliche Planungen der Landwirte auf die bereits vorhandene Wohnbebauung auszurichten sind. Auf einzelnen Beurteilungsflächen mit vorhandener Wohnbebauung liegen die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bereits im Ist-Zustand bei etwa 0,20, entsprechend 20

% der Jahresstunden, so dass keine zusätzlichen Geruchsbeiträge mehr möglich sind. Auf anderen Beurteilungsflächen mit vorhandener Wohnbebauung werden bereits jetzt Werte von 0,15, entsprechend 15 % der Jahresstunden, erreicht, so dass auch hierdurch die Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe begrenzt sind." (*Auszug aus: Gutachterliche Stellungnahme zu der Geruchssituation in der Umgebung von drei Stallanlagen in Rinteln/ OT Möllenbeck, Ing. Büro Barth und Bitter, Garbsen, August 2002*)

Die Stadt Rinteln erkennt somit die mit der Lage des Plangebietes verbundene besondere Situation, die insbesondere auf die Berücksichtigung ortstypischer und landwirtschaftsbedingter Geruchsimmissionen hinweist. Über die beschriebene Geruchssituation hinaus wird dargelegt, dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen wird, dass unabhängig von der Immissionssituation auf den benachbarten betriebsfremden Wohngrundstücken die hier in Planung befindliche bauleitplanerische Entwicklung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich ist (verkleinerter räumlicher Geltungsbereich). Die im Gutachten untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer bereits gegenwärtig möglichen bzw. gegenwärtig bereits eingeschränkten Entwicklung durch die Entwicklung des WA-Gebietes keine zusätzliche Beeinträchtigung erfahren. Diese werden auch deshalb nicht durch das geplante WA-Gebiet beeinträchtigt, weil die angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücke das zulässige Maß der Immissionsintensität vorgeben.

Verkehrsimmissionen

Im Rahmen der ersten durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde jedoch von der Anwaltskanzlei Dr. Crombach, Rinteln, für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb Niehoff zusätzlich auf die zu erwartenden *Lärmimmissionen*, die von dem Betrieb ausgehen, hingewiesen. Hierauf sei angemessen Rücksicht zu nehmen.

Die Stadt Rinteln hat daraufhin ein *schalltechnisches Gutachten* erarbeiten lassen, das auf die bestehende und zu erwartende Immissionssituation eingeht. Die schalltechnische Beurteilung kann im Bauamt der Stadt Rinteln eingesehen werden.

Da der landwirtschaftliche Betrieb durch diese Bauleitplanung über die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden soll, wurden die in der Nachbarschaft max. hinzunehmenden Immissionspegel für die Beurteilung dessen, was innerhalb des B-Planes an Lärmimmissionen zu erwarten ist, zu Grunde gelegt. Hierdurch ist sichergestellt, dass durch die hier in Bearbeitung befindliche Bauleitplanung die landwirtschaftliche Hofstelle in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist somit die Berücksichtigung der bereits gegenwärtig bestehenden Immissionssituation, die aus der bereits an den Betrieb anschließenden betriebsfremden Wohnnutzungen resultiert. Es wurde daher von einer Lärmsituation ausgegangen, die den benachbarten Wohngrundstücken max. zugemutet werden kann. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es sich um Wohngrundstücke handelt, die durch die bestehende landwirtschaftlich geprägte Umgebung nicht den Schutzanspruch eines „normalen“ Allgemeinen Wohngebietes aufweisen können. Bei der Berechnung der Schallausbreitung ist daher davon ausgegangen worden, dass auf den betriebsfremden Wohngrundstücken im Vergleich zu herkömmlichen WA-Gebieten eine um 5 dB(A) höhere Lärmbelastung hinzunehmen ist. Bei weitergehender Berücksichtigung von sog. Rechenungenauigkeiten sind weitere 3 dB(A) unterstellt worden. Dies bedeutet, dass auf den

benachbarten, betriebsfremden Wohnnutzungen insgesamt um 8 dB(A) höhere Immissionspegel berücksichtigt wurden. Dies bedeutet, dass bei der bestehenden Bebauung im Vergleich zu den gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei WA-Gebieten zu berücksichtigenden Orientierungswerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nunmehr 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts zu Grunde gelegt werden. Diese Berechnungsgrundlage stellt die Immissionssituation dar, die der landwirtschaftliche Betrieb bereits gegenwärtig, d.h. auch ohne Bauleitplanung, nicht überschreiten darf.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des südlich des festgesetzten Fußweges festgesetzten WA-Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für den nördlichen Bereich (nördlich des Fußweges) ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Damit die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen im Hinblick auf die Verträglichkeit der im nördlichen Planbereich geplanten WA-Gebiete detailliert geprüft werden können und die aus der Sicht des Immissionsschutzes realisierbaren südlichen Flächen des Baugebietes zur Deckung des in Möllenbeck erkennbaren Baulandbedarfs beitragen können, wurde der südlich sich an den Fußweg anschließende Bereich von dem nördlichen Planbereich getrennt. Dieser Bereich ist auch nur Gegenstand des B-Planes Nr. 7.

Der nördliche Bereich (nördlich des festgesetzten Fußweges) soll erst nach detaillierter Prüfung der abwägungsrelevanten Belange, die für die Beurteilung der zulässigen Immissionssituation von Bedeutung sind, fortgeführt werden. Hierfür ist ebenfalls eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

5.5.3 Altablagerungen

Die Stadt Rinteln hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher. Auf dem Flst. 100/21 sind Verfüllungen/ Auffüllungen bekannt. Diese sind bereits als Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Rinteln enthalten.

Im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landkreis Schaumburg darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flst. 100/21 die Altablagerung 257031424 befindet. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass der in diesem Bereich anfallende Bodenaushub infolge der Herstellung von Erschließungsanlagen generell nach dem Merkblatt der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ zu untersuchen und entsprechend des Belastungsgrades zu entsorgen ist. Ein Nachweis hierüber ist gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu führen. Im B-Plan wird für diesen Bereich eine Altablagerung gekennzeichnet.

6. Flächenbilanz

Flächenbilanz "Breiter Bören III"

WA Gebiet:		12.806 qm
davon Fläche zum Anpflanzen:	841 qm	
davon Geh-, Fahr und Leitungsrechte:	165 qm	
Verkehrsberuhigter Bereich:		1.530 qm
Fußweg:		351 qm
öffentl. Grünfläche, Maßnahmenfläche:		2.083 qm
Plangebiet gesamt:		14.687 qm
Externe Kompensationsfläche:		3.175 qm

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Breiter Bören III", OT Möllenbeck, nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden vom Erschließungsträger der Stadt Rinteln übertragen. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Möllenbeck ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rinteln angeschlossen. Die Plangebietsflächen können über die in der Straße Breiter Bören vorhandenen Leitungen angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d.h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt in den Vorfluter abgegeben werden. Daher ist eine Rückhaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschläge erforderlich.

Da aufgrund der topographischen Verhältnisse die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nicht empfehlenswert ist, soll die Rückhaltung der anfallenden Niederschläge in den Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken stattfinden.

Zu diesem Zweck sollen die Fahrbahnen der Verkehrsflächen auf einer Breite von 4,50 m mit einem versickerungsfähigen Betonsteinpflaster (z.B. Cartago – Öko) hergestellt werden. Neben der Fahrbahn wird eine 2,00 bzw. 2,50 m breite Grünmulde angelegt. Unter der Mulde wird ein Vollwand Sickerrohr DN 200 in einer Kiesrigole verlegt. Diese Drainleitung dient auch als Regenwasserkanal zur Entwässerung der Grundstücke. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über die Pflasterfugen in den Untergrund versickert. Dort wird das Wasser in der Kiesrigole gesammelt und über die Drainleitung abgeleitet. In der Drainleitung werden in Abständen Schachtbauwerke mit Drosseleinrichtungen eingebaut. Diese Drosseleinrichtungen werden auf einen errechneten Drosselabfluss eingestellt. Hierdurch ist gewährleistet, dass auch nach starken Regenereignissen nur die maximal zulässige Abfluss-Spende in den Vorfluter abgeleitet wird. Bei besonders starken Regenereignissen fließt ein Teil des Oberflächenwassers in die begrünten Mulden ab. Von dort wird das Wasser ebenfalls in die Kiesrigole der Drainleitung versickert.

Die Baugrundstücke der Plangebiete sollen über Mulden- Rigolen- Elemente (nachf. Mu- Ri) entwässert werden. Diese werden in den Grünflächen der Baugrundstücke angelegt und an die Drainleitung in der Verkehrsfläche angeschlossen. Der Aufbau der Mu- Ri entspricht weitestgehend dem Aufbau der Grünmulde mit Kiesrigole der Verkehrsflächen. Alternativ zu den Mu- Ri kann die Rückhaltung der anfallenden Abfluss-Spende auf den Baugrundstücken auch über Rückhaltespeicher erfolgen. Diese können als Hohlkörperspeicher (z.B. Rigo-fill oder EWA- Block) oder als Schachtbauwerk hergestellt werden. Der Abfluss in den Vorfluter erfolgt hierbei über ein Drosselorgan mit einer Öffnung von \varnothing 15 mm Durchmesser.

Bei der Herstellung von Rückhalteschächten ist zu bedenken, dass die Auslauföffnung der Abflussdrossel unter Umständen tiefer liegt als die Drainleitung in den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierdurch wird der Einbau einer Pumpe erforderlich.

Je 100 m² angeschlossener, versiegelter Fläche sind rd. 2,5 m³ Rückhaltevolumen herzustellen. Die Abfluss-Spende wird auf 0,1 l/s je 100 m² angeschlossener, versiegelter Fläche begrenzt.

Als Bemessungsgrundlage wird unter Annahme des späteren Versiegelungsgrades die erforderliche Größe der Entwässerungsanlagen der Verkehrsflächen und Baugrundstücke ermittelt. Es wird ein Regenereignis $r_{15;1} = 130$ l/s*ha sowie ein 10- jähriges Wiederkehrereignis $n = 0,1$ zugrunde gelegt.

Die sekundliche Abfluss-Spende des bebauten Plangebietes wird die natürliche Abfluss-Spende der unbebauten Fläche nicht übersteigen.

Weitere Einzelheiten sind einer Detailplanung bzw. dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Stadtwerke Rinteln). Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung dieses B-Planes berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der damit verbundenen Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung ist durch einen südöstlich des Planbereiches befindlichen Löschwasserteich gesichert, der aufgrund seiner Größe, Lage und Ausformung für die Löschwasserbereitstellung geeignet und verfügbar ist.

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 und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernehmen die Stadtwerke Rinteln.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom 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 9013, 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 keine Kosten, da das Baugebiet von einem privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

8. Abwägung

• Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung:

Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde auf die Stellungnahme vom 5.11.2002 hingewiesen und Bezug genommen. Es sei auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hinzuwirken.

Hierzu wurde erwidert, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung dieses B-Planes berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der damit verbundenen Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung ist durch einen südöstlich des Planbereiches befindlichen Löschwasserteich gesichert, der aufgrund seiner Größe, Lage und Ausformung für die Löschwasserbereitstellung geeignet und verfügbar ist.

Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Kompensationsfläche keine textl. Festsetzung getroffen wurde. Dies sei jedoch erforderlich, um die bilanzierte Aufwertung zu erlangen und zu sichern. In den textl. Festsetzungen sollte auf die Anlage 1 des B-Planes verwiesen werden, da die Anlage 2 ausschließlich Obstgehölze beinhaltet. Es sei auch zu prüfen, ob die beanspruchte externe Kompensationsfläche für

diese Bauleitplanung noch zur Verfügung steht oder für andere Bauleitplanungen bereits beansprucht wird. Wenn dies nicht der Fall ist, ist der Flächenpool hierdurch ausgeschöpft.

Der Rat der Stadt Rinteln hat dargestellt, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden ist. Der aus Gründen des Immissionsschutzes entwickelbare südliche Bereich soll von dem nördlich des festgesetzten Fußweges getrennt und fortgeführt werden. Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereich wird hinsichtlich des Immissionsschutzes näher geprüft und in einem eigenen Planverfahren fortgeführt. Da sich der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und damit auch textliche Festsetzungen, die sich auf den nördlichen Planbereich beziehen, verändern, wird für den B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ eine erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Landkreis Schaumburg, Amt für Kreisstraße, Wasser – und Abfallwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein ungedrosselter Abfluss des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut nicht erlaubnisfähig ist. Da eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist in dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ein entsprechender Nachweis über die Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer vorzulegen. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flst. 100/21 die Altablagerung 257031424 befindet. Der in diesem Bereich anfallende Bodenaushub infolge der Herstellung von Erschließungsanlagen ist generell nach dem Merkblatt der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen „ zu untersuchen und entsprechend des Belastungsgrades zu entsorgen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse eines ausgearbeiteten Bodengutachtens ist seitens des Ing. Büro R. Peters, Hess. Oldendorf, ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet worden, das in die textlichen Festsetzungen dieses B-Planes integriert worden ist. Auf die Rückhaltfunktion der erforderlichen Einrichtungen wird in der Begründung des B-Planes ausführlich eingegangen. Im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren wird ein entsprechender Nachweis über die Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer erbracht.

Der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ ist aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden. Der aus Gründen des Immissionsschutzes entwickelbare südliche Bereich wird von dem nördlich des festgesetzten Fußweges getrennt und fortgeführt werden. Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereich wird hinsichtlich des Immissionsschutzes näher geprüft und in einem eigenen Planverfahren fortgeführt. Da sich der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und damit auch textliche Festsetzungen, die sich auf den nördlichen Planbereich beziehen, verändern, wird für den B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ eine erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Auslegung des B-Planes Nr. 7 werden die vorgetragenen Hinweise, die auf den südlichen Planbereich Bezug nehmen (Hinweis auf die Altablagerung Nr. 257031424) berücksichtigt.

Landkreis Schaumburg, Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Es wurde darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der Ergebnisse des vorliegenden Geruchsgutachtens des Ing. Büros Barth und Bitter, Wunstorf, aus raumordnerischer Sicht gegen die geplanten Festsetzungen des B-Planes keine Bedenken vorzubringen sind.

Die Hinweise des Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung wurden zur Kenntnis genommen. Der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ ist aufgrund noch zu klärender

Immissionskonflikte (Lärmschutz) hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden.

Landkreis Schaumburg, Bauordnungsamt

Es wurde darauf hingewiesen, dass die offene Bauweise in der Nutzungsschablone und in der Planzeichenerklärung gesondert auszuweisen ist.

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Auslegung des B-Planes Nr. 7 wurden die vorgetragenen Hinweise, die auf den südlichen Planbereich Bezug nehmen (Hinweis auf die Festsetzung der offenen Bauweise) berücksichtigt.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Mittelspannungskabel liegen, die zu berücksichtigen sind. Auf die rechtzeitige Beteiligung des Wesertal Service Centers, Hessisch Oldendorf, Goethestr. 9, und auf die bei der Baudurchführung zu beachtenden Schutzstreifen zu Versorgungsleitungen wurde ausführlich hingewiesen.

Es wurde hierzu erwidert, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden ist. Die genannten Mittelspannungsleitungen befinden sich innerhalb des bereits bestehenden Fußweges, der als solcher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt ist. Es wurde dargelegt, dass es einer zusätzlichen Ausweisung von Leitungsrechten o.ä. nicht bedarf.

Stadtwerke Rinteln GmbH

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung aus der vorhandenen Trinkwasserleitung in dem Bereich Zieglerstraße/ Breiter Bören als nicht ausreichend anzusehen sei. Falls eine Löschwasserversorgung mit einer Menge von 800l/min. aus den Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Rinteln GmbH in Erwägung gezogen wird, seien umfangreiche Arbeiten notwendig.

Der Rat der Stadt Rinteln hatte hierzu erwidert, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung dieses B-Planes berücksichtigt werden. Es wurde dargelegt, dass die Löschwasserversorgung durch einen südöstlich des Planbereiches befindlichen Löschwasserteich gesichert ist, der aufgrund seiner Größe, Lage und Ausformung für die Löschwasserbereitstellung geeignet und für diese Zwecke verfügbar ist.

PLEdoc GmbH

Es wurde darauf hingewiesen, dass keine Leitungen der Ruhrgas AG betroffen sind. Sollte der Geltungsbereich erweitert oder verlagert werden, so wird um weitere Beteiligung gebeten.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt eine Beteiligung der PLE doc GmbH, soweit die von ihr zu vertretenden Belange hiervon berührt werden.

Polizeikommissariat Rinteln

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Einmündung der Planstraße in die Hildburgstraße sowie die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches vernünftig geregelt sei. An der Ausführungsplanung der Straße sollten alle Fachbehörden beteiligt werden. Es wurde auf die Verkehrsverhältnisse auf der K 80 hingewiesen (Kradfahrer).

Die Hinweise und Anregungen (Beteiligung der Fachbehörden beim Ausbau des verkehrsberuhigten Bereiches) wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Immissionen wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Saisonalbedingt auftretende Kräder stellen noch keine erhebliche Beeinträchtigung der in Allgemeinen Wohngebieten zu erwartenden und zu berücksichtigenden Orientierungswerte dar, da es an der dafür erforderlichen Verkehrsdichte fehlt.

Kabel Deutschland

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Breitbandkabel grundsätzlich möglich ist. Ein Ausbau sei nur mit einem Investitionszuschuss rentabel. Es wurden daher genaue Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung benötigt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Breitbandkabelnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Hierzu wurde erwidert, dass die vorgetragenen Hinweise zur Art der Bebauung und Grundstücksaufteilung aus dem B-Plan hervorgehen (WA-Gebiet) und bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können (Parzellierungsplan). Die vorgetragenen Hinweise zur rechtzeitigen Beteiligung werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Hannover

Es wurde darauf hingewiesen, dass nördlich an den Planbereich die landwirtschaftliche Hofstelle Niehof angrenzt. Es wurde dargelegt, dass das Heranrücken einer weiteren Fremdbebauung an die Hofstelle die Steigerung des Konfliktpotentials zur Folge hat. Eine Beeinträchtigung des Betriebes könne daher nicht ausgeschlossen werden. Zu den detaillierten Anregungen und Hinweise wird auf die umfangreiche Stellungnahme hingewiesen, die als Kopie nachfolgend beigefügt ist.

Der Rat der Stadt Rinteln hatte hierzu erwidert, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden ist. Der aus Gründen des Immissionsschutzes entwickelbare südliche Bereich soll von dem nördlich des festgesetzten Fußweges getrennt und fortgeführt werden. Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereich wird hinsichtlich des Immissionsschutzes näher geprüft und in einem eigenen Planverfahren fortgeführt. Da sich der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und damit auch textliche Festsetzungen, die sich auf den nördlichen Planbereich beziehen, verändern, wird für den B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ eine erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Es wurde ferner erwidert, dass auf der Grundlage des vorliegenden Geruchsgutachtens des Ing. Büros Barth und Bitter, Wunstorf, eine erhebliche Beeinträchtigung der im südlichen Planbereich geplanten WA-Gebiete ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der eigenständigen Fortführung und Bearbeitung des nördlichen Planbereiches werden die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere die des Lärmschutzes und Geruchs, intensiv geprüft. Für den nördlichen Bereich ist nach der abschließenden Prüfung der Belange des Immissionsschutzes eine erneute öffentliche Auslegung vorgesehen.

Herr Ulrich Laskowski,

Da es sich hierbei um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die als Anlage beigefügte Kopie hingewiesen und Bezug genommen.

Seitens des Rates der Stadt Rinteln wurde deutlich gemacht, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden ist. Eine nördliche Erweiterung des Planbereiches ist aus den o.g. Gründen des Immissionsschutzes gegenwärtig nicht vorgesehen. Im Rahmen der Fortführung des nördlichen Teiles des B-Planes Nr. 7 wird geprüft, ob eine nördliche Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgen kann. Neben den Belangen des Immissionsschutzes sind auch die Belange der Verfügbarkeit der benannten Flächen von Bedeutung. Auch dieser Belang wird bei der Fortführung des nördlichen Bereiches geprüft. Es wurde ferner ausgeführt, dass im 1. Entwurf des B-Planes Nr. 7 bereits entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, die in Verlängerung der derzeit stumpf endenden Zieglerstraße eine nördliche/nordöstliche Fortführung des Baugebietes bei Verfügbarkeit der Flächen ermöglichen würde.

Rae Dr. Crombach, Wömpner, Gellermann, Rinteln

Da es sich hierbei um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie hingewiesen und Bezug genommen.

Der Rat der Stadt Rinteln hatte erwidert, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden ist (siehe oben).

Es wurde ferner ausgeführt, dass auf der Grundlage des vorliegenden Geruchsgutachtens des Ing. Büros Barth und Bitter, Wunstorf, und der vorliegenden schalltechnischen Beurteilung des Ing. Büros Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, eine erhebliche Beeinträchtigung der im südlichen Planbereich geplanten WA-Gebiete ausgeschlossen werden kann. Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist die Berücksichtigung der bereits gegenwärtig bestehenden Immissionssituation, die aus der bereits durch die an den Betrieb anschließenden betriebsfremden Wohnnutzungen resultiert. Es wurde daher von einer Lärmsituation ausgegangen, die den benachbarten Wohngrundstücken max. zugemutet werden kann. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es sich um Wohngrundstücke handelt, die durch die bestehende landwirtschaftlich geprägte Umgebung nicht den Schutzanspruch eines „normalen“ Allgemeinen Wohngebietes aufweisen können.

Es wurde deutlich gemacht, dass die Berechnungsgrundlage die Immissionssituation darstellt, die der landwirtschaftliche Betrieb bereits gegenwärtig, d.h. auch ohne Bauleitplanung, nicht überschreiten darf.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des südlich des festgesetzten Fußweges festgesetzten WA-Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für den nördlichen Bereich ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Damit die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen im Hinblick auf die Verträglichkeit der im nördlichen Planbereich geplanten WA-Gebiete detailliert geprüft werden können und die aus der Sicht des Immissionsschutzes realisierbaren südlichen Flächen des Baugebietes zur Deckung des in Möllenbeck erkennbaren Baulandbedarfs beitragen können, wurde die bereits o.b. Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7 in einen südlichen und nördlichen Bereich vorgenommen.

Ulrich Laskowski
Hildburgstraße 52

Rinteln, 27. September 2002

31737 Rinteln / OT Möllenbeck
Tel: 05751 / 4 34 70

Stadtverwaltung Rinteln
Bauamt
Herrn Koch / Herrn Geiges
Klosterstraße

31737 Rinteln



**Baugebiet Breiter Bören III in Möllenbeck
Bebauungsplan Nr. 7**

Schr geehrte Herren,

den Bebauungsplan habe ich mir angesehen. Um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild zu bekommen halte ich es für sinnvoll auch die drei angrenzenden Grundstücke in nördlicher Richtung, 190/103 - 398/103 + 103/45 in diesen Plan mit einzubeziehen.

Die anfallenden Erschließungskosten würden sich dadurch für die einzelnen Grundstücke reduzieren. Somit wären die Grundstücke günstiger zu erwerben.

Ich bitte, diese Gedanken in Ihre weiteren Planungen mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Laskowski

N.S.
Auf jeden Fall sollte eine Stichstraße vorgesehen werden, um spätere Bebauung an die Versorgungsleitungen anschließen zu können.

Ulrich Laskowski



Kanzlei CWG • Postfach 110163 • 31729 Rinteln

Stadt Rinteln
- Bauamt -
Klosterstr. 19

31737 Rinteln

Abgegangen

0 4. OKT. 2002

DM _____

Klosterstraße 28
31737 Rinteln
Telefon (05751) 9547-0
Telefax (05751) 42874
E-Mail: rae@kanzlei-cwg.de
Internet: www.kanzlei-cwg.de

Dr. Egon Crombach
Rechtsanwalt und Notar
zugelassen auch beim
Oberlandesgericht Celle
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Baurecht 1
Architektenrecht 1
Arbeitsrecht 1
Gesellschaftsrecht 2
Erbrecht 2

Kai-Uwe Gellermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Steuerrecht 1
Verkehrsrecht 1
Markenrecht 1
Wettbewerbsrecht 2
Baurecht 2

Sandra Kloster
Rechtsanwältin
Familienrecht 2
Strafrecht 2
Mietrecht 2
Sozialrecht 2

Tätigkeitsschwerpunkte 1
Interessenschwerpunkte 2

Dieter Wömpner
Dipl.-Finanzwirt
Steuerberater

in Bürogemeinschaft mit
Nils-Günther Pengel
Rechtsanwalt

in Kooperation mit
Anja Gellermann
Rechtsanwältin
Auetal-Rehren

Sparkasse Schaumburg
BLZ 255 514 80
Konto 510 908 510

Volksbank
Bückeberg-Rinteln e.V.
BLZ 255 914 13
Konto 1 5946 800

Zeichen bitte
immer angeben

00098/02

Sachbearbeiter:
Datum:Dr. Crombach
02.10.2002 / ar

Niehoff ./ Stadt Rinteln
Bebauungsplan „Breiter Bören III“ OT Möllenbeck
60/Ge

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrage des Herrn Karl-Heinrich Niehoff erheben wir

Einwendungen

gegen die beabsichtigten Ausweisungen bzw. den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes.

Wir haben bereits mit Schriftsatz vom 19.02.2002 unter Hinweis auf die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Hannover vorgetragen, daß in jedem Fall ein Mindestabstand der geplanten Wohnbebauung von 80 m, gemessen vom Güllebehälter auf dem Grundstück unseres Mandanten, eingehalten werden muß. Aus der zeichnerischen Darstellung ergibt sich, daß ein derartiger Abstand nicht vorgesehen ist. Offensichtlich ist insoweit keine Änderung des ersten Entwurfs vorgenommen worden, weil das Gutachten der Barth & Bitter GmbH vom 23.07.2002 zu dem Ergebnis gelangt, daß durch die geplante Ausweisung keine Konflikte mit den landwirtschaftlichen Hofstellen Niehoff, Requardt und Strathe zu erwarten sind.

Wir halten das Gutachten für methodisch unrichtig. Darüber hinaus stellt es expressis verbis nur auf den derzeitigen Tierbestand ab, die Zukunfts-

Mitglied der

Oberregionale Gemeinschaft
von Korrespondenzanwälten e.V.

entwicklung des Hofes unseres Mandanten wird durch die geplante Bebauung nicht nur behindert, sondern unmöglich gemacht.

Im einzelnen:

1)

Auf Seiten 10 und 11 des Gutachtens wird im Rahmen der Erörterung der rechtlichen Grundlagen zutreffend ausgeführt, daß nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zunächst die TA Luft sowie die VDI-Richtlinien 3471 und 3472 angewendet werden sollen. Nur dann, wenn „sich damit in der Praxis auftretende Problemkonstellationen nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte der GIRL zur Anwendung“. In der Folge wendet das Gutachten diese weiteren Verfahrensschritte nach GIRL an, die dazu führen, daß es auf einen bestimmten Abstand nicht mehr ankommt. Die Begründung für diese Verfahrensweise findet sich auf Seite 11 oben des Gutachtens. Sie geht dahin, daß deswegen eine Sonderbeurteilung im Sinne der VDI-Richtlinien Platz zu greifen hat, weil der sich aus den Richtlinien ergebende Mindestabstand nicht eingehalten wird. Diese Sonderbeurteilung ist jedoch nur möglich, wenn „die vorhandene oder nach Baurecht zulässige benachbarte Wohnbebauung“ innerhalb der Abstandsradien der VDI-Richtlinien liegt. Bei der geplanten Wohnbebauung im künftigen Baugebiet handelt es sich jedoch nicht um eine zulässige Wohnbebauung in diesem Sinne. Es geht bei der Begutachtung gerade darum, ob diese Bebauung angesichts der bestehenden Konfliktlage zulässig ist bzw. eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan vorgenommen werden kann. Der methodische Ansatz des Gutachtens ist daher verfehlt. Es bleibt dabei, daß ein Mindestabstand eingehalten werden muß. Da sich das Gutachten zu diesem Mindestabstand überhaupt nicht verhält, ist es unbrauchbar und kann nicht zugrunde gelegt werden.

2)

Unser Mandant hat Anspruch darauf, daß die Bauleitplanung auf die Entwicklungsmöglichkeiten seines landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht nimmt. Unter Punkt 3.2.3.1 der VDI-Richtlinie 3471 heißt es hierzu wörtlich:

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Betriebsentwicklung und die sich daraus ergebenden, zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen.

Diese Betriebsentwicklung wird bei der vorliegenden Planung gerade nicht berücksichtigt. Im Gutachten wird eindeutig festgestellt, daß die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten auf bis zu 0,20 (20 % der Jahresstunden) im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes ansteigen würde. Für die Gutachterin führt dies aber deswegen nicht zur Unzulässigkeit der entsprechenden Ausweisung im Bebauungsplan, weil der geplante Stall für die bestehende Wohnbebauung zu einer deutlichen Verschlechterung der Geruchssituation führen würde und damit unzulässig wäre. Hierzu ist in aller Deutlichkeit darauf hinzuweisen, daß die Gutachterin danach nicht gefragt war. Es geht hier ausschließlich um die Konfliktlage Landwirtschaft/B-Plangebiet. Darüber hinaus heißt es auf Seite 25 unten des Gutachtens bezüglich des Junggrinderstalls sehr kursorisch: „Wenn diese Maßnahmen wie geplant durchgeführt würden, ...“. Eine eingehende Prüfung hat die Gutachterin offenkundig nicht durchgeführt. Im übrigen stehen die genaue Lage und die Ausgestaltung des geplanten Bauvorhabens nicht fest. Zwar hat unser Mandant am 05.07.2001 eine Bauvoranfrage für diesen Stall gestellt. Die Lage des Stalles kann aber

durchaus geändert werden. Rückt der Stall weiter zur Hofstelle hin, ergäben sich die von der Gutachterin gesehenen Probleme nicht.

Insgesamt kann es u.E. nicht angehen, bei der Beurteilung der Zulässigkeit im Hinblick auf die bestehende Bebauung Fakten zugrunde zu legen, die nicht feststehen. Mit dieser gutachterlichen Wertung wird ohne exakte Prüfung des Einzelfalles jegliche Entwicklungsmöglichkeit des Hofes abgeschnitten.

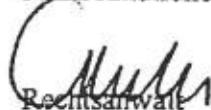
3)

Schließlich werden Einwendungen im Hinblick auf die unvermeidliche Geräuschbelastung der Nachbarschaft erhoben.

Unser Mandant muß täglich, auch an Sonn- und Feiertagen, zwischen 07.00 und 08.00 Uhr morgens und 17.00 und 18.00 Uhr abends Futter für die Kühe mischen. Dies geschieht in der Weise, daß zum Betrieb des Mischwagens, der auf dem Hofgelände steht, ständig der Motor eines Schleppers läuft. Ein zweiter Schlepper mit Frontlader wird zum Befüllen des Mischwagens mit den einzelnen Futterkomponenten eingesetzt. Hierdurch entsteht notwendigerweise Lärm. Da das Hofgrundstück unseres Mandanten tiefer liegt als die Umgebung, ist der Schall dort deutlich wahrnehmbar. Durch weiter heranrückende Wohnbebauung würde die Situation erheblich verschlechtert.

Insoweit liegt noch keine gutachterliche Stellungnahme vor, sie ist unseres Wissens auch nicht in Auftrag gegeben worden.

Mit freundlichem Gruß


Rechtsanwalt

Annegret Kleinickel

Es wurde angeregt, die Flst. 398/103 und 103/45 in einem später zu erstellenden B-Plan von der südlichen Seite her an den jetzigen B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ mit einer Zuwegung zu versehen.

Es wurde erwidert, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches verkleinert worden. Es wurde festgestellt, dass eine nördliche Erweiterung des Planbereiches aus den o.g. Gründen des Immissionsschutzes gegenwärtig nicht vorgesehen ist. Im Rahmen der Fortführung des nördlichen Teiles des B-Planes Nr. 7 wird geprüft, ob eine nördliche Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgen kann. Im 1. Entwurf des B-Planes Nr. 7 sind bereits entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die in Verlängerung der derzeit stumpf endenden Zieglerstraße eine nördliche/nordöstliche Fortführung des Baugebietes bei Verfügbarkeit der Flächen ermöglichen würde. Eine Anbindung der benannten Flächen von dem südlich angrenzenden Baugebiet ist aus den o.g. Gründen des Immissionsschutzes nicht vorgesehen.

Agnes u. Ulrich-Michael Büchner

Da es sich hierbei um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie hingewiesen und Bezug genommen.

Seitens des Rates der Stadt Rinteln wurde wie folgt zu den einzelnen Punkten erwidert:

Zu 1. und 2.

Hinsichtlich der örtlichen Immissionssituation wird auf das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme der Kanzlei Dr. E. Crombach hingewiesen.

Zu 3.

Es wurde weiter erwidert, dass im Rahmen der Fortführung der hier in Rede stehenden Bauleitplanung (südlicher Bereich) auch weiterhin eine offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt wird, um die verschiedenen Wohnbedürfnisse, die in einem ländlich strukturierten Ort anzutreffen sind, berücksichtigen zu können. Die in den Baugebieten Breiter Bören I und II fehlenden Doppelhäuser lassen nicht den Schluss zu, dass diese Bauformen für den OT Möllenbeck untypisch oder gar störend wären.

Zu 4.

Der Nachweis des Wohnbedarfs erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung, die bereits für die im Planbereich dargestellten Wohnbauflächen durchgeführt und genehmigt worden ist. Für den B-Plan selbst ist dieser Nachweis nicht zwingend erforderlich.

Zu 5.

Der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ hat die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes zum Ziel. Über die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs trifft der B-Plan keine weitergehenden Aussagen.

Zu 6.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wurde geprüft, dass das hier in Rede stehende Baugebiet an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen werden kann. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen soweit zurückgehalten, dass lediglich die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Eine

Beeinträchtigung der Vorflutsituation, die über die bestehende Situation hinaus geht, ist nicht zu erwarten. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde hat stattgefunden.

Zu 7.

Die Festsetzung der Firsthöhe von 9 (südlicher Planbereich) bzw. 9,50 m (nördlicher Planbereich) soll verhindern, dass großvolumige bauliche Anlagen realisiert werden, die sich hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht in die Umgebung des Planbereiches einfügen. Die festgesetzten Maße berücksichtigen die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen wie sie für die heimische Region typisch und zur Deckung des Bauland- und Wohnbedarfes auch zu erwarten sind. Mit dieser Höhenbegrenzung wird der traditionellen Bauform des Einfamilienhauses Rechnung getragen.

Zu 8.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Feuerungsstätten, die mit Kohle und Holz betrieben werden, ist bauplanungsrechtlich auf Talsituationen, bei denen entsprechende Geruchsbelästigungen in erheblichem Maße auftreten und auf Luftkurorte, Klinikbereiche und ähnliche Nutzungen begrenzt. Auch muss mit einer derartigen Festsetzung ein nicht unerheblicher Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Situation erreicht werden können. Da der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes im Vergleich zur umgebenden Bebauung nur einen kleinen Bereich umfasst, kann für die bereits bestehende Bebauung die bestehende Immissionssituation nicht verbessert werden. Diese Festsetzung würde somit zu einer unbeabsichtigten Härte derer führen, die innerhalb des B-Planes Nr. 7 bauen wollen. Darüber hinaus ist auf Grund der vorherrschenden Windrichtung West-Südwest eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstückes Zieglerstraße Nr. 20 nicht zu erwarten, da sich das geplante Baugebiet östlich des Grundstückes befindet. Auf die Festsetzung des Ausschlusses von Feuerungsstätten, die mit Kohle oder Holz betrieben werden, wurde daher verzichtet.

Agnes u. Ulrich-Michael Büchner
Zieglerstr. 20
31737 Rinteln
Tel. 05751/43828
e-Mail: au.buechner@web.de

Rinteln, den 16.9.2002

Stadt Rinteln
Bauamt
Klosterstr. 20
31737 Rinteln



Betr.: Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 7 „Breiter Bören III“, OT Möllenbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes möchten wir folgende Anmerkungen und Anregungen machen:

1. Wir halten eine Bebauung des nordwestlichen Planbereiches für nicht vertretbar. Die laut Gutachten schon jetzt festgestellte Geruchswahrnehmungshäufigkeit liegt im Mittel bei 0,10 und damit an der Grenze des Erträglichen. Sie würde jedoch bei der Errichtung des auf der Hofstelle Niehoff geplanten, an das Bebauungsgebiet fast direkt angrenzenden Jungrinderstalles sowie bei der ebenfalls geplanten Vergrößerung des Laufhofes auf der Hofstelle Strathe mit Sicherheit deutlich ansteigen. Ohne diese Erweiterungsmaßnahmen wäre jedoch die wirtschaftliche Perspektive – insbesondere der Hofstelle Niehoff – gefährdet. Das Gutachten spricht bereits jetzt von einer „eng geführten Hofstelle“. Die geplante Vergrößerung des Laufhofes auf der Hofstelle Strathe wird sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes ebenfalls besonders negativ auswirken, da er in der Hauptwindrichtung liegt.
2. In der Begründung zu dem Bebauungsplan werden die sonstigen Auswirkungen und Immissionen der Hofstellen als unbedeutend und ortsüblich dargestellt. Tatsache ist aber, dass insbesondere von der Hofstelle Niehoff zeitweise eine erhebliche Geräuschbelastung ausgeht, die - jahreszeitlich bedingt - z. T. bis weit nach Mitternacht anhält.
3. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Im bereits fertig gestellten Baugebiet „Breiter Bören I und II“ gibt es jedoch keine Doppelhäuser. Diese Bauform würde sich daher nicht positiv in die vorhandene Bebauung einfügen.
4. In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird für den OT Möllenbeck Wohnungsbedarf unterstellt, aber nicht nachgewiesen. Die Bevölkerungsentwicklung lässt eine drohende Überversorgung des Wohnungsmarktes befürchten. Das am östlichen Rand der Ortschaft Möllenbeck gelegene Bebauungsgebiet „Auf dem langen Lande“ ist bislang nur ca. zur Hälfte bebaut.
5. Für die Ausweisung eines Bebauungsgebietes wäre auch Vorhaltung eines Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittel) wünschenswert. Leider hat die Politik hier bislang keine Lösung für Möllenbeck erbracht und zusätzlich die Ansiedlung von Verbrauchermärkten im ca. 3 Km entfernten „Industriegebiet Süd“ verhindert.

6. Für die Ausweisung eines Baugebietes wäre zu überprüfen, ob das Abwassersystem der steigenden Belastung gewachsen ist. Die Schaumburger Zeitung berichtete vor längerer Zeit von Möllenbeck als einem Dorf das bald „im eigenen Saft ersäuft“. Anwohner der Lemgoer Straße haben bei einem Unwetter am 24.08.02 beobachtet, dass das Wasser ca. 50 cm hoch aus den Gullis emporsprudelte; außerdem waren einige Keller vollgelaufen.
7. Die im Plangebiet vorgesehen Firsthöhe von 9,00 m (WA¹) und 9,50 m (WA²) sollte auf 8,50 m begrenzt werden. Nach unseren Informationen wird diese Höhe im bereits fertig gestellten Baugebiet „Breiter Bören I“ und „Breiter Bören II“ nicht überschritten. Höhere Bauten würden sich daher der vorhandenen Bebauung nicht gut anpassen. Dies wird auch im Umweltverträglichkeitsgutachten „Sicherung von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 Breiter Bören III“ deutlich, wenn es dort auf S. 19 heißt, dass sich das Baugebiet in einer exponierten Lage auf einer leichten Hangstufe befindet und dass dadurch die Bebauungsstruktur als Ganzes stärker herausgehoben wird als das beispielsweise in ebenen Geländen der Fall ist.
8. In den Wintermonaten kommt es – besonders bei Windstille und Inversionswetterlagen – im Bereich des Breiten Bören zu einer starken Geruchsbelastung durch Feuerungsstätten, die mit Holz oder Kohle betrieben werden. Es ist manchmal tagelang kaum möglich, die Fenster zu öffnen. Es wäre daher sinnvoll, die Errichtung solcher Feuerungsanlagen zu beschränken.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich L. Edel Ried

Jürgen Fiedler

- **Ergebnis der erneuten und auf zwei Wochen verkürzten öffentlichen Auslegung:**

Landkreis Schaumburg - Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde ausführlich darauf hingewiesen, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes, insbesondere die des Löschwasserschutzes, angemessen berücksichtigt werden sollen.

Der Rat der Stadt Rinteln hatte hierzu erwidert, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. nicht unmittelbar Gegenstand des Bauleitverfahrens sind. Diese Belange werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der damit verbundenen Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung. Es wurde ferner erwidert, dass die Löschwasserversorgung über einen südöstlich des Planbereiches befindlichen Löschwasserteich gesichert wird, der aufgrund seiner Größe, Lage und Ausformung für die Löschwasserbereitstellung geeignet und verfügbar ist.

Landkreis Schaumburg - Amt für Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Aufwertung von 2,5 Wertstufen in dem gewählten Bereich, der auch wasserwirtschaftlichen Restriktionen unterliegt, sich möglicherweise problematisch gestaltet. Es sei davon auszugehen, dass weitergehende Maßnahmen als Sukzession und Einzelgehölzpflanzung erforderlich werden, um die bilanzierte Aufwertung zu erreichen (statt 2.540 m² Kompensationsfläche 3.175 m² ausweisen).

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde die erforderliche externe Kompensationsfläche von 2.540 m² auf 3.175 m² erhöht. Die textliche Festsetzung wurde redaktionell ergänzt.

Landkreis Schaumburg - Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Es wurde ausführlich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in keinem aus wasserwirtschaftlicher Sicht besonders zu schützendem Gebiet befindet. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Hauptvorfluter Möllenbecker Bach und weiterführend der Herrenhauptgraben sind hydraulisch stark ausgelastet. Es wurde darauf hingewiesen, dass die anstehenden Böden nach der Beurteilung des vorliegenden Bodengutachtens vom 3.4.1997 keine vollständige Versickerung der im Baugebiet anfallenden Niederschlagswässer zulassen. Dies bedeutet, dass die Entwässerungseinrichtungen insbesondere Rückhaltefunktionen erfüllen müssen. Die Bemessung der Anlagen hat auf ein 10-jähriges Regenereignis zu erfolgen. In dem erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist ein Nachweis über die Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer zu führen.

Der Rat der Stadt Rinteln hatte hierzu angemerkt, dass in den textlichen Festsetzungen des B-Planes Ausführungen zur dezentralen Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers enthalten sind. Weitere detaillierte Ausführungen sind in der Begründung des B-Planes enthalten. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird auf die Einhaltung der Bemessungsgrundlage „10-jähriges“ Regenereignis hingewirkt. Im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden die entsprechenden Nachweise geführt.

RAe Dr. Crombach, Wömpner und Gellermann namens und im Auftrag für **Herrn Karl-Heinrich Niehoff**

Es wurde vorgetragen, dass auch gegen den verkleinerten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Breiter Bören III“ Einwendungen erhoben werden. Auf die ausführliche Stellungnahme einschl. Anlagen, die als Kopie beiliegt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen und Bezug genommen.

Der Rat der Stadt Rinteln hatte hierzu erwidert, dass der B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ für die Aufrechterhaltung als Qualitätssicherungs-Standards für die Milcherzeugung nicht verantwortlich ist. Der B-Plan Nr. 7 erstreckt sich nur auf die an den Erschließungsträger bereits veräußerten Flächen und nicht auf Flächen, die sich im Eigentum des Herrn Niehoff befinden und als Weide genutzt werden. Die Sicherstellung ausreichender Qualitäts-Standards für die Milcherzeugung obliegt primär dem landwirtschaftlichen Betrieb selbst. Dieser hat dafür ausreichend Sorge zu tragen, dass er dauerhaft über hofnahe Weideflächen verfügt. Der Fortfall zugepachteter Weideflächen steht daher nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung, da sich dieser auch regelmäßig durch Änderung der Interessenslage der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer ergeben kann. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die bereits im wirksamen FNP der Stadt Rinteln für diesen Bereich dargestellten Wohnbauflächen hingewiesen, so dass die hier in Rede stehende Wohnsiedlungsentwicklung absehbar war. Die bisher unbebaute Wohnbaufläche entbindet den Landwirt nicht von der Pflicht einer weitsichtigen Betriebsentwicklung und –sicherung und damit auch von der erforderlichen Sicherung hofnaher Weideflächen.

Herr Ulrich Laskowski

Es wurde ausführlich zum B-Plan Nr. 7 „Breiter Bören III“ vorgetragen. Auf die Stellungnahme, die als Kopie beigelegt ist, wird hingewiesen und Bezug genommen.

Der Rat der Stadt Rinteln ist in seiner Abwägung ausführlich auf die bestehende und zukünftig zu erwartende Immissionssituation eingegangen. Auf die Aussagen der Begründung wurde ebenfalls hingewiesen und Bezug genommen.

Die vorgetragenen Hinweise zur Reduzierung der Erschließungskosten, günstigere Gestaltung der Grundstücke, Erhaltung von Kindergarten und Grundschule in Möllenbeck durch junge Familien, Beendigung des Verwaltungsaufwandes und die Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft wurden vom Rat der Stadt Rinteln zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Ziele werden ebenfalls mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung verbunden.

Deutsche Telekom AG

Es wurde mitgeteilt, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich sei. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig schriftlich angezeigt werden. Auf die ausführliche Stellungnahme wird hingewiesen und Bezug genommen.

Der Hinweis auf die rechtzeitige Beteiligung der Deutschen Telekom AG wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung des B-Planes eingefügt. Diese Belange betreffen nicht die Inhalte des B-Planes, sondern sind auf die Durchführung des B-Planes ausgerichtet. Hierzu trifft der B-Plan jedoch keine Aussagen oder Festsetzungen.



Kanzlei CWG • Postfach 110163 • 31729 Rinteln

Stadt Rinteln
- Bauamt -
Klosterstr. 20

31737 Rinteln



Klosterstraße 28
31737 Rinteln
Telefon (05751) 9547-0
Telefax (05751) 42874
E-Mail: rae@kanzlei-cwg.de
Internet: www.kanzlei-cwg.de

Zeichen bitte
immer angeben

00098/02

Sachbearbeiter:
Datum:

Dr. Crombach
29.01.2003 / ar

Dr. Egon Crombach
Rechtsanwalt und Notar
zugelassen auch beim
Oberlandesgericht Celle
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Baurecht ¹
Architektenrecht ¹
Arbeitsrecht ¹
Gesellschaftsrecht ²
Erbrecht ²

Kai-Uwe Gellermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Steuerrecht ¹
Verkehrsrecht ¹
Markenrecht ¹
Wettbewerbsrecht ²
Baurecht ²

Sandra Kloster
Rechtsanwältin
Familienrecht ²
Strafrecht ²
Mietrecht ²
Sozialrecht ²

Tätigkeitsschwerpunkte ¹
Interessenschwerpunkte ²

Dieter Wömpner
Dipl.-Finanzwirt
Steuerberater

in Bürogemeinschaft mit
Nils-Günther Pengel
Rechtsanwalt

in Kooperation mit
Anja Gellermann
Rechtsanwältin
Auetal-Rehren

Sparkasse Schaumburg
BLZ 255 514 80
Konto 510 908 510

Volksbank
Bückeberg-Rinteln eG
BLZ 255 914 13
Konto 1 5946 800

Mitglied der

advounionÜberregionale Gemeinschaft
von Korrespondenzanwälten e.V.

Niehoff ./ Stadt Rinteln
Bebauungsplan Nr. 7 „Breiter Bören III“, OT Möllenbeck
AZ: 60/Ge

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrage des von uns vertretenen Landwirts Karl-Heinrich Niehoff erheben wir

Einwendungen

auch gegen den Bebauungsplan mit dem nunmehr verkleinerten Geltungsbereich.

Wir überreichen hierneben

Ablichtungen des Schreibens der Firma PETRI-Feinkost GmbH & Co KG vom 14.01.2003 und des bundeseinheitlichen Leitfadens zum Qualitätsmanagement Milch vom 04. Dezember 2002 nebst Anlage.

Aus diesen Unterlagen folgt, daß im Jahre 2003 erweiterte Qualitätssicherungs-Standards für die Milcherzeugung eingeführt werden. Ein wesentlicher Punkt hierbei ist die Möglichkeit des regelmäßigen Weidegangs für die Tiere. Dies setzt eine hofnahe Weidefläche voraus. Herr Niehoff hat derzeit 70 Milchkühe im Bestand.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zusammen mit dem nördlichen Teil, der zunächst zurückgestellt worden ist, um die einzige hofnahe Weidefläche. Zur Einhaltung der geforderten Standards ist Herr Niehoff daher auf diese Weidefläche angewiesen.

Mit freundlichem Gruß


Rechtsanwalt

Ulrich Laskowski
Hildburgstraße 52

Rinteln, 5. Februar 2003

31737 Rinteln / OT Möllenbeck
Tel: 05751 / 4 34 70

Stadtverwaltung Rinteln
Bauamt
Herrn Koch / Herrn Geiges
Klosterstraße

31737 Rinteln

**Baugebiet Breiter Bören III in Möllenbeck
Bebauungsplan Nr. 7
Auslegung vom 21.01.2002 bis 05.02.2003**

Schr geehrte Herren,

die derzeitige Auslegung umfasst lediglich den südlichen Bereich des im Herbst letzten Jahres ausgelegten Bebauungsplanes. Der nördliche Bereich ist aufgrund noch zu klärender Immissionskonflikte vorerst von Ihnen aus dem Bebauungsplan Nr. 7 herausgenommen worden, erläutern Sie in Ihrem Schreiben vom 10.01.2003. Soweit mir bekannt ist, wurde bereits im Sommer 2002 ein Institut mit der Erstellung eines Immissionsgutachtens beauftragt. Warum muss jetzt **der nördliche Bereich noch einmal näher geprüft und in einem eigenen Planverfahren** fortgeführt werden? Die Antwort zu diesem Punkt interessiert mich sehr.

Zu den Immissionen möchte ich anmerken:

Das Bebauungsgebiet befindet sich in ländlicher Gegend. Hier gibt es Bauernhöfe. Da riecht oder stinkt es auch mal - zeitweise. Das ist normal. Wer also in der ländlichen Gegend neu bauen möchte, muss sich mit solchen, zeitlich begrenzten, Situationen abfinden - oder woanders bauen. Zumal die Gerüche überwiegend tagsüber auftreten, wo viele Menschen an Ihrer Arbeitsstätte und nicht zu Hause sind! Gestank oder Geruch endet nun mal nicht nach einer bestimmten Anzahl von Metern (z.B.80)! Da spielen auch andere Faktoren wie Wetterlage, Windrichtung etc. eine große Rolle - da ist Ihnen ja bekannt.

Als Besitzer des Grundstückes Hildburgstraße 52 bin ich von den drei Bauernhöfen, Niehoff, Requardt, Strathe, die in einiger Entfernung liegen, umgeben.

..2..

Ulrich Laskowski, Hildburgstraße 52, 31737 Rinteln

Seite 2 zum Schreiben an die Stadt Rinteln vom 5. Februar 2003

Somit kenne ich die Immissionen (Geruch / Gestank). Diese werden auch nicht durch den festgesetzten Fußweg zum künftigen südlichen Bauabschnitt aufgehalten! Das heißt, auch der jetzt ausgelegte südliche Bereich wird von den Immissionen berührt werden, wie andere bebante Grundstücke an der süd- / östlichen Hildburgstraße und auf dem südlichen Breiten Bören auch.

Ebenso betroffen sind die Grundstücke an der Zieglerstraße. Die Zieglerstraße liegt ja auch im genannten Emissionsbereich. Dieses war Herrn Niehoff und Ihnen vor Jahren auch bekannt. Trotzdem wurden für dort Baugenehmigungen erteilt. Alle Grundstücke sind verkauft worden!

Die Bedenken, die meines Erachtens nach Herr Niehoff bezüglich der Emissionen hat, dürfen also nicht sehr groß sein sondern anderen Interessen dienen.

Warum soll also der nördliche Teil derzeit nicht mit integriert werden?

Wie in meinem Schreiben vom 27.09.2002 bereits dargelegt, müsste das Interesse an einem gleichmäßigen Erscheinungsbild in dem Baugebiet doch allgemein sehr groß sein. Baulücken sehen hässlich aus!

Als Vorteile einer gesamten Erschließung des Baugebietes Breiter Bören III sehe ich folgende:

- Reduzierung der Erschließungskosten
- günstigerer Verkauf der Grundstücke
- Erhalt von Kindergarten und Grundschule in Möllenbeck durch junge Familien
- Beendigung Ihres Verwaltungsaufwandes
- Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft

Gern erwarte ich Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Laskowski

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von

gez. Reinold

Hess. Oldendorf, den 28.03.2003

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Der VA der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung

am 21.02.2002

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde
am 24.08.2002
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung
Vom: 03.09.2002 bis: 04.10.2002
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den 28.03.2003

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung
geändert und erneut öffentlich ausgelegt (Auslegungsbeschluss 05.12.2002). Die Dauer der Auslegung
wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde
am 10.01.2003
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung
vom: 21.01.2003 bis: 05.02.2003
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den 28.03.2003

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister

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

am 27.03.2003

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rinteln, den 28.03.2003

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister