

# Bauleitplanung der Stadt Rinteln

## Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

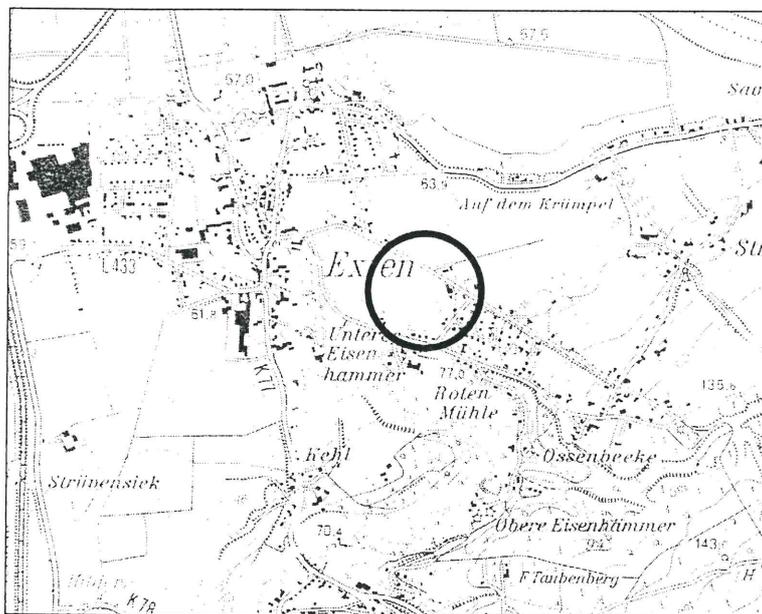
Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

# B-Plan Nr. 17

## "Im Obernfeld"

### OT Exten

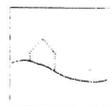
einschl. örtlicher Bauvorschriften



Abschrift

---

Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)  
31737 Rinteln      Krankenhäger Str. 12  
Telefon 05751/9646744      Telefax 05751/9646745



## **Gliederung**

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.3	Zustand des Plangebietes	5
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1	Bauliche Nutzung	6
4.2	Verkehr	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
4.4	Kinderspielplatz	8
4.5	Belange des Umweltschutzes	9
<b>5</b>	<b>Daten zum Plangebiet</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
6.1	Bodenordnung	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Kosten	19
<b>7</b>	<b>Abwägung</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>24</b>

## 1 Grundlagen

Der VA der Stadt Rinteln fasste in seiner Sitzung am 20.11.2003 den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB und am 03.06.2004 den Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 "Im Oberfeld" soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt für den Planbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W), Flächen für die Landwirtschaft, eine geplante Hauptverkehrsstraße und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des OT Exten ist die Umwandlung der bisher dargestellten Nutzungen in Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz v. 6.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422) erstellt worden.

## 2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Im Oberfeld", umfasst eine Fläche von 16.587 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 105, 104 und 103,  
Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 103,  
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst.101/17,  
Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 105, die daran im Süden anschließende südliche Grenze des Flst. 179 (Entwässerungsgraben) und die westliche Grenze des Flst. 106.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 "Im Oberfeld", OT Exten, soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung von Wohngrundstücken geschaffen werden, die zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs beitragen. Zu diesem Zweck soll südlich der Straße Im Oberfeld und nördlich der Straße Am Eisenhammer ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Planbereich schließt im Osten an den Siedlungsbereich südlich der Straße Im Oberfeld und westlich Am Hisskamp an. Zu der nördlich Im Oberfeld gelegenen Wohnbebauung wird zur Vermeidung des regionalplanerisch unerwünschten Zusammenwachsens von Ortsteilen ein Spielplatz und eine Kompensationsfläche mit Obstbäumen festgesetzt, so dass die gewünschte Trennung der betroffenen Siedlungsabschnitte erhalten bleibt.

Die Ortsrandlage des Plangebiets stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung des zukünftigen Wohngebiets:

Zum Einen soll sich das zukünftige Wohngebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Hierzu sieht die Planung die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer der Umgebung angepassten lockeren Bebauungsdichte vor. Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Baukörper in ihren Proportionen und ihrer Gestalt in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren sollen jedoch nicht eingeeignet werden.

Zum Anderen soll die räumliche Trennung durch eine Grünstreifen (Ackerflächen) sowie die bestehenden Blickbeziehungen zwischen den Siedlungsbereichen erhalten bleiben. Die städtebauliche Konzeption kommt diesem Anspruch durch die Gewährleistung eines ausreichenden Abstands von 80 m zwischen den zukünftigen Baukörpern und den nördlichen Ortsteilen, die Platzierung der geplanten Wohnbebauung an den schon durch Wohnbebauung geprägten westlichen Siedlungsrand, sowie der landschaftstypischen grünordnerischen Einbindung des zukünftigen Wohngebiets entgegen.

Das Wohngebiet soll über eine Planstraße erschlossen werden, die in die nördlich angrenzende Straße Im Oberfeld einmündet.

Mögliche Fußwegebeziehungen in die südlichen Ortsbereiche sollen durch die Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz genutzt werden.

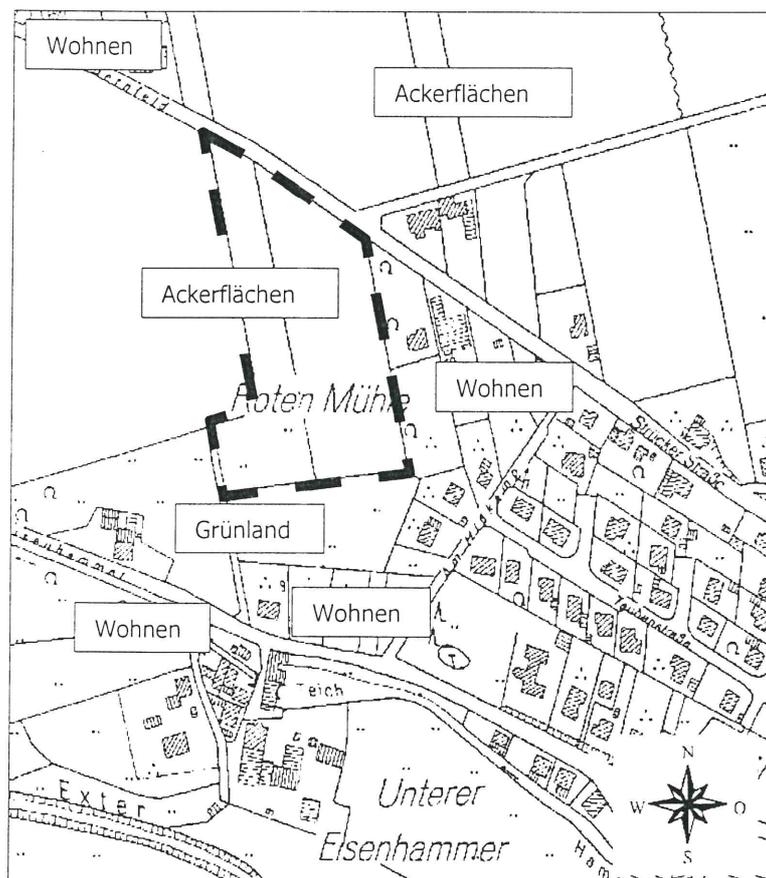
Die im Rahmen dieses Bebauungsplans vorgesehene Baulandentwicklung berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft in Form der Festsetzung von Pflanzflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und von Grünflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß beschränkt werden.

### 3.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße Im Oberfeld, nördlich der Straße Am Eisenhammer und westlich der Straße Am Hisskamp in der Flur Roten Mühle. Die von der Planung betroffenen Flächen der Flst. 104 und 105 werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Bereich des ebenfalls betroffenen Flst. 106 befinden sich als Weideland genutzte Grünlandflächen.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg. Die östlich an das Plangebiet anliegenden Flst. 101/20 und 101/21 bilden zusammen mit den sich ihnen im Süden anschließenden Flst. den bisherigen westlichen und durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsabschluss.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung von ca. 50 m ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Westen wird der Planbereich von weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker) begrenzt.



**Abb. 1: Zustand des Plangebietes, Nutzungen im Umfeld, M 1:5.000 i. O.**  
Auszug aus der Deutschen Grundkarte DGK 5;  
herausgegeben von der VKB Schaumburg, Katasteramt Rinteln.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die Strukturen der im Osten angrenzenden, gewachsenen Ortslage wird für die in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind die nachfolgend dargestellten Nutzungen **zulässig**:

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

Um zu gewährleisten, dass sich das WA-Gebiet in die gewachsene Ortslage einfügt, werden folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO **ausgeschlossen**:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Da primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die das zukünftige Wohnen potentiell erheblich beeinträchtigen könnten (z. B. Anlagen für Verwaltungen), ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen, Beherbergungsbetriebe) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind.

Um den durch Bodenversiegelung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf das notwendige und ortsübliche Maß zu beschränken, wird für die bebaubaren Flächen innerhalb dieses Plangebietes das Maß der baulichen Nutzung mit einer **GRZ = 0,3** festgelegt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Im WA-Gebiet wird eine **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** zugelassen. Durch diese Festsetzung werden Bebauungsformen ermöglicht, die dem Wohnbedarf angemessen und mit den in der Umgebung vorhandenen Bauweisen vereinbar sind.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen eine individuelle Bebauung und Grundstücksnutzung bei einer durchschnittlichen Bautiefe von 20 m ermöglichen. Die Baugrenzen halten zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) einen Abstand von 3 m ein. Von den festgesetzten Anpflanzflächen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a) werden in der Regel 2 m Abstand gehalten. Lediglich am südöstlichen Rand des Plangebiets ist dies nicht möglich. Die sich dort zukünftig befindenden Grundstücke wären gegenüber anderen wegen ihrer reduzierten bebaubaren Fläche benachteiligt. Die verringerten Abstände führen zu einer besseren Ausnutzung der kleinen Grundstücke. Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens und des sparsamen Umgangs mit Boden kann somit entsprochen werden.

### **Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

Über die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Grundstück wird gewährleistet, dass das Wohnen in einer ortstypischen Dichte im Plangebiet stattfindet.

Der im öffentlichen Verkehrsraum entstehende Stellplatzbedarf wird über diese Festsetzung soweit reguliert, dass der Straßenraum in ortsüblicher Weise gestaltet werden kann. Trotzdem bleibt gewährleistet, dass ausreichend Parkplätze für die Anwohner vorgehalten werden können.

### **4.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird über eine als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße erschlossen, die im Norden in die Straße Im Obernfeld einmündet. Die Straßenparzelle Im Obernfeld ist durchgängig asphaltiert und weist einschließlich des an der Südseite verlaufenden Gehweges eine Breite von 8 m auf, so dass sie somit für die Aufnahme der mit dieser Bebauungsplanung zukünftig verbundenen Verkehrsmengen geeignet ist.

Über die Straße Im Obernfeld wird das zukünftige Wohngebiet an die L 433 (Mittelstraße) angeschlossen, die Anschlussmöglichkeiten an die L 435 nach Rinteln und ins Extertal bietet. Die im Wohngebiet geplante Straßenparzelle ist mit einer Breite von 6,50 m ausreichend dimensioniert, so dass der zu erwartende Individualverkehr aufgenommen werden kann. Im südlichen Plangebiet ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt, die auch LKW und insbesondere Rettungs- und Müllfahrzeugen das Wenden ermöglicht. Zur Erschließung rückwärtig (westlich) gelegener Grundstücksflächen ist eine stumpfförmig endende, öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die primär der Aufnahme des Anliegerverkehrs dient.

Um eine geordnete Abfallentsorgung zu gewährleisten, sind im Einmündungsbereich zur Planstraße Abfallbehältersammelstellen ausgewiesen. Die fußläufige Bewältigung einer Strecke von 25 m bzw. max. 50 m von den rückwärtig gelegenen Grundstücken zu diesem Platz wird als zumutbar angesehen.

Die Verbindung des Plangebiets mit dem südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ hergestellt.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereichs Am Hisskamp und nördlich der Straße Am Eisenhammer. Es ist von dem nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich "Kirchbreite" durch eine Grünzäsur (landwirtschaftliche Fläche) getrennt. Diese Situation stellt an die Gestaltung der zukünftigen Baukörper besondere Anforderungen. Ein ungestörtes Ortsbild soll erhalten bleiben.

Die Dachlandschaft einschließlich der neuen Raumkanten (Gebäudehöhen) eines Baugebietes haben entscheidenden Einfluß auf das Gepräge des neuen Siedlungsrandes.

Ebenso hat eine den regionaltypischen Bauformen entsprechende Materialwahl im Bereich der Dächer Einfluß auf das charakteristische Siedlungsbild.

Die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften sollen lediglich den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Ortsrand vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Sie beziehen sich daher ausschließlich auf die o. g. Gestaltungsaspekte.

## Dächer

Für das Ortsbild Extens sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° bis 45° als typisch anzusehen. Um ortsuntypische, flache Dächer < 12° auf Grund ihrer negativen Wirkung auf das Ortsbild auszuschließen, ist festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur Dachneigungen ab 12° zulässig sind. Nur wenn Gebäudeteile vor dem Hauptgebäude zurücktreten, d. h. ihm untergeordnet sind, sind dort Dachneigungen ab 7° zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports, die in der Regel gegenüber dem Hauptbaukörper gänzlich zurücktreten und für das Gepräge nicht wesentlich sind, sind Flachdächer zugelassen.

Die so festgesetzte Dachneigung stellt einen Bestandteil der flächen-, kosten- und energiesparenden Bauweise dar. Um diese Bauweise zu fördern und die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren nicht einzuengen, wird auf die einschränkende Festsetzung einer Dachneigung von 28° bis 48° (wie sonst ortsüblich) verzichtet.

## Dachfarben und -materialien

Anlehnend an die vorhandenen einheitlichen Dachmaterialien und -färbungen der umliegenden Ortsteile Extens, werden nur Dacheindeckungen zugelassen, die nicht hell – reflektierend oder glänzend - engobiert (mit keramischer Überzugsmasse versehen) sind und keine blaue, grüne, weiße, graue und gelbe Farbgebung aufweisen. Für Solarelemente und Dachfenster gelten diese Ausnahmen nicht. Dies gilt auch für Grasdächer, für Dächer von Hauptgebäuden mit Neigungen < 28° sowie für Dächer, die der Gewinnung von regenerativer Energie dienen. Diese Festsetzung soll die Anwendung der ökologisch orientierten Bauweise auch im Bereich der Dachausbildung fördern.

## Gebäudehöhen

Zur Gewährleistung, dass sich die neuen Baukörper in die örtliche Situation einfügen, sind ihre Gebäudehöhen auf 9,00 m begrenzt. Diese Höhe entspricht den örtlich prägenden Firsthöhen vergleichbarer Wohngebäude.

Bezugsebene für die Messung der Gebäudehöhe ist die gewachsene Erdoberfläche, von der lotrecht zum jeweiligen First gemessen wird. Bei Mansarden oder Walmdächern ist die Firsthöhe ausschlaggebend, die sich bis zur Giebelaußenwand ergibt.

## 4.4 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2% der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

$$\begin{aligned} &\text{Berechnung des Spielplatzbedarfs (gem. NSpG):} \\ &13.397 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 2\% = 80,4 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Der Spielplatzbedarf für das Plangebiet beläuft sich, gemessen an der zulässigen Geschossfläche auf 80,4 m<sup>2</sup>.

In der Nähe des Plangebiets sind keine ausreichend dimensionierten Spielplätze vorhanden. Aus diesem Grund wird innerhalb des Plangebiets eine Fläche von 487 m<sup>2</sup> zur Deckung des Spielplatzbedarfs festgesetzt und entsprechend ausgestattet. Der festgesetzte Spielplatz wird über eine 2 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg erschlossen und unmittelbar an die Planstraße des Baugebietes angebunden. Entlang der Grenzen zur Straße Im

Obernfeld ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung eine geeignete Einfriedung bis zur Einmündung Im Obernfeld/Planstraße herzustellen, so dass der Spielplatz ohne Inanspruchnahme der nördlich parallel verlaufenden Straße Im Obernfeld gefahrlos erreichbar ist.

## **4.5 Belange des Umweltschutzes**

### **4.5.1 Belange von Natur und Landschaft**

#### **➤ Ziel und Zweck der Grünordnungsplanung**

Rechtliche Grundlagen für die Grünordnungsplanung sind die Eingriffsregelung nach § 8 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) sowie das Abwägungsgebot gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BBauG). Demnach dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind, soweit erforderlich, durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Sind als Folge eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht vermieden und nicht ausgeglichen werden können, so ist der Eingriff unzulässig, wenn bei einer Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen (§ 11 NNatSchG).

Im Auftrag des Erschließungsträgers hat das *Ing. Büro Kruse, Kleinenbremen*, einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet. Ziel des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, vorgesehene Eingriffe in den Naturhaushalt zu erfassen, zu bewerten und Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffs bzw. zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen. Sie resultieren aus der Art des Eingriffs im Vergleich zum Bestand und der durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die vorgesehenen Maßnahmen sind i.d.R. zudem geeignet, die Lebensqualität des zukünftigen Wohngebietes zu erhöhen.

Der Fachbeitrag hat dabei den Charakter eines Fachgutachtens, das als "Abwägungsmaterial" in den Prozess der geordneten Stadtplanung einfließt, aber keine eigene Rechtskraft erlangt. Seine Aussagen können im B-Plan als Festsetzung (z.B. bestimmter Pflanz- oder Sicherungsmaßnahmen) übernommen werden, um die Kompensation des Eingriffs zu sichern und werden damit ebenfalls geltendes Recht.

An dieser Stelle sollen nur die wesentlichen Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargestellt werden. Die ausführliche Ausarbeitung des Fachgutachtens des Ing. Büro Kruse wird dieser Begründung beigelegt.

#### Methodische Vorgehensweise:

Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist eine umfassende Bestandserfassung und -bewertung von Natur und Landschaft.

Nach der Darstellung der im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung erfolgt die Bilanzierung von Eingriff / Maßnahmen der Grünordnung. Darauf folgen die Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung der Kompensation des Eingriffs nach der gültigen Gesetzgebung.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden nachfolgend lediglich die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Auf den landschaftspflegerischen Beitrag wird hingewiesen und Bezug genommen.

### ➤ Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung der betroffenen Fläche erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, die vom Niedersächsischen Städtetag in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium erarbeitet worden ist.

Für die betroffenen Flächen werden Biotop-Flächenwerte nach o.g. Bewertungsmodell ermittelt, die sich aus der Multiplikation von:  $\text{Flächengröße} \times \text{Wertfaktor} = \text{Flächenwert des jeweiligen Biotops als Werteinheit (WE)}$  ergeben.

Die Werteinstufung unterscheidet die 6 Faktoren:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Abgrenzung und Einstufung der Bestands-Biotope innerhalb des Planungsgebietes wird nach der erfolgten Biotopkartierung vorgenommen (siehe Biotoptypen-Bestand\*).

Die Abgrenzung und Einstufung der Planungs-Biotope erfolgt nach dem vorliegenden Entwurf zum B-Plan bzw. dem Entwurf zur Ausbauplanung. Der max. Versiegelungsanteil pro Grundstück ergibt sich aus der Grundflächenzahl. Die nach § 19 BauNVO zulässige Überschreitung um bis 50% ( $0,3 \times 150\% = 0,45$ ) soll als Eingriffsminderung im B-Plan ausgeschlossen werden. Desweiteren wurden die vorgesehen Begrünungsmaßnahmen der öffentlichen und privaten Grundstücke einbezogen.

Der Abzug des berechneten Bestandswertes (Ist) vom Planungswert (Soll) gemäß o.g. Berechnungsmodell (siehe Tabellen im Anhang\*) ergibt einen Anhaltswert für den verbleibenden Biotopwertverlust bzw. den erforderlichen Kompensationsbedarf:

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert [WE]
Bestand	16.587	16.803
Planung <sup>1)</sup>	16.587	16.749
Wertentwicklung		- 54

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Berücksichtigung der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild werden separat verbal argumentativ betrachtet.

Erfolgt hier ein Eingriff in Bereiche, die einen besonderen Schutzbedarf ausweisen, so sind erforderlichenfalls zum rechnerisch ermittelten Ausgleich zusätzliche Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

### ➤ Art und Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen, § 10 NNatSchG). Kann dieser nicht ausgeglichen werden, so sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes zu erbringen.

\* siehe hierzu landschaftspflegerischer Beitrag, Ing. Büro Kruse

Nach der Flächenbilanzierung der Biotopwertveränderung sowie der überlagernden argumentativen Gesamtbetrachtung ergibt sich der als erforderlich angesehene Kompensationsbedarf. Für die Realisierung der Kompensation werden folgende Maßnahmen **vorgeschlagen**:

#### Versickerung von Oberflächenwasser

Überschüssiges Niederschlagswasser soll auf der Fläche der Grundstücke versickert werden. Dies ist bei dem für Bemessung von Versickerungsanlagen empfohlenen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \leq 5 \times 10^{-4}$  gem. Bodengutachten Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, gut möglich.

Zum Schutz des Grundwassers vor unerwünschten Einträgen soll die Versickerung über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist zu vermeiden. Die Ausführung der Versickerungseinrichtung soll nach ATV-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 erfolgen. Für die Einleitung in die Versickerungseinrichtung wird die Anlage von naturnah gestalteten Abflusmulden bzw. Pflasterrinnen empfohlen.

Wünschenswert wäre zudem, das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und der Verwendung (z.B. Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine u.a.) zuzuführen.

Die Befestigung von Oberflächen soll, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst flächig in seitliche Vegetationsflächen geleitet werden, wo es versickern kann. Diese können zur Aufnahme größerer Regenereignisse leicht ausgemuldet werden.

#### Straßenbaumpflanzung Anliegerstraße

An der Anliegerstraße werden insgesamt 18 Bäume der **Liste A\*** gepflanzt. Im Hinblick auf die Anforderungen der Baumpflanzung im Siedlungsbereich kann in begründeten Fällen (z.B. Wahrung des Lichtraumprofils) auf geeignete Sorten zurückgegriffen werden.

Die unversiegelte Baumscheibe soll mindestens 12,0 m<sup>2</sup> groß sein und mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen oder Stauden unterpflanzt werden.

#### Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken

Die ökologische Bedeutung von Gärten wird im wesentlichen von deren Strukturreichtum und dem Angebot an heimischen Gehölzen/Pflanzen bestimmt.

Beispielsweise ist die Vogelwelt in Gärten stark auf Hecken, Sträucher und Bäume angewiesen. Als Säuger finden z.B. Igel in naturnahen Gärten Nahrung und Unterschlupf. Wildbienen, Schmetterlinge und andere Insekten sind auf Wildkräuter und z.T. eingebürgerte Pflanzen als Nahrung und Überwinterungsmöglichkeiten angewiesen. Gartenteiche mit einer Mindestdiefe von 80 cm stellen Lebensräume für Amphibien sowie Tränke für div. Tierarten dar.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll ein Baum (insgesamt 39 Stück) der **Listen B\*** bzw. **C\*** gepflanzt werden.

An der westlichen Grenze des Bearbeitungsgebiets soll eine 6 m breite Feldgehölzpflanzung mit standortheimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Diese dient der Herstellung eines landschaftlich verträglichen Ortsrandes, insbesondere im Hinblick auf die o.g. Grünzäsur (vergl. Kap. 2.8\*), und erfüllt zudem Windschutzfunktion.

An der südwestlichen, südlichen und östlichen Grenze des Bearbeitungsgebiets sollen gem. Dar-

---

\* siehe hierzu landschaftspflegerischer Beitrag, Ing. Büro Kruse

Darstellung im Plan 3,0- bzw. 5,0 m breite Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt werden.

Der Baumanteil, gepflanzt als Heister, soll bei den 5,0 – 6,0 m breiten Pflanzungen 10 % entsprechen, bei den 3,0 m breiten mind. 5 %.

Zur Erzielung einer wirksamen artenvielfältigen Heckenstruktur sind hinreichende Durchmischungen der Pflanzenarten aus den Listen **B\***, **C\*** und **D\*** vorzusehen (bis max. 15 % einer Art).

#### Interne Ausgleichsflächen

Das nord-westliche Grundstück des Plangebietes soll im Hinblick auf o.g. Grünzäsur von Bebauung freigehalten werden. Der vorgesehene Spielplatz ist naturnah, d.h. mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Der westliche Flächenteil soll durch eine „transparente“ Obstwiese gestaltet werden, um das optische Zusammenwachsen des Baugebietes mit dem nord-westlich liegenden Ortsteil Exten zu verhindern und den Ortsrand landschaftsprägend zu gestalten (siehe o.g. Grünzäsur). Um die Transparenz der Pflanzung zu wahren, sollte der Pflanzabstand nicht zu dicht gewählt werden und in Richtung Nord-West abnehmen. Der erforderliche Abstand der Obstgehölze variiert je nach Baumart, z.B. Apfel: 10 bis 14 m, Birne 8 bis 12 m, Kirsche 12 bis 16 m, Pflaume 6 bis 10 m. Die Bepflanzung soll mit vorwiegend regionalen alten Obstsorten erfolgen. (Liste **E\*** enthält beispielhaft eine Auswahl). Bei einem mittleren Abstand von etwa 15 m, werden etwa 60 Bäume benötigt. Die Untersaat sollte als Einsaat einer artenreichen standortgerechten Wildkräuterbrache (möglichst geringer Gräseranteil) erfolgen, die 1 bis 2 mal pro Jahr (etwa Juli und Oktober) gemäht wird.

Die genaue Artenzusammensetzung der o.g. Pflanzmaßnahmen im Rahmen der vorgegebenen Pflanzenlisten obliegt der nachfolgenden Objektplanung/Bepflanzungsplanung. Die Liste kann erforderlichenfalls in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch weitere standortgerechte heimische Gehölze ergänzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Die Verwendung nicht heimischer Pflanzen ist nicht für die Kompensation geeignet und kann nicht angerechnet werden.

#### ➤ **Zusammenfassung / Gesamtbilanz**

Die Stadt Rinteln beabsichtigt im Ortsteil Exten mit dem B-Plan „Im Oberfeld“ ein neues Wohngebiet auszuweisen, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum, insbesondere im Bereich Einfamilienhäuser, Rechnung zu tragen. Im Rahmen des B-Plans wird der vorhandene Siedlungsbereich im nordwestlichen Teil des Ortes erweitert und gleichzeitig gegenüber der freien Landschaft und den nördlich vorhandenen Wohnnutzungen abgegrenzt, um ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen zu vermeiden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG bzw. BBauG.

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag untersucht die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft nach der gültigen Gesetzgebung, stellt die zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dar.

---

siehe hierzu landschaftspflegerischer Beitrag, Ing. Büro Kruse

## Gesamtübersicht Wertentwicklung

	Geltungs- bereich [WE]	Gesamt [WE]
Bestand	16.803	16.803
Planung	16.749	16.749
Wertentwicklung	- 54	- 54

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Das verbleibende rechnerische Defizit (Modell Niedersächsischer Städtetag) wird als tolerierbare Rechenungenauigkeit der Modellrechnung eingeschätzt.

Der Eingriff gilt damit als voll kompensierbar.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, dass bei strikter Realisierung der o.g. landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die geplanten Eingriffe zu verträglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen.

**Die im landschaftspflegerischen Beitrag formulierten Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen werden im Hinblick auf die Berücksichtigung im B-Plan wie folgt bewertet:**

Zur Minderung des Eingriffs und Umsetzung der angedachten Ausgleichsmaßnahmen werden für den B-Plan folgende textliche grünordnerische Festsetzungen empfohlen:

### Öffentliche Flächen: Versickerung von Oberflächenwasser

#### Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ist das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche der Grundstücke zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers vor unerwünschten Einträgen soll die Versickerung über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist zu vermeiden.

#### Begründung:

- Grundwasserneubildung
- Entlastung der Vorfluter
- Verringerung des baulichen Eingriffs durch Kanalbau.

#### Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.

### Öffentliche Flächen: Straßenbegleitgrün

#### Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 a BauGB sollen an der Anliegerstraße unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkflächen mind. 18 hochstämmige Straßenbäume gepflanzt werden. Die unversiegelte Baumscheibe soll mindestens 12,0 m<sup>2</sup> groß sein und mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen oder Stauden unterpflanzt werden. Die Unterpflanzung sollte in Einmündungsbereichen 0,8 m Höhe nicht überschreiten, um die für den Verkehr notwendige Sicht der Zufahrten nicht zu behindern.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Planung so anzuordnen, dass sie nicht mit der

Bepflanzung in Konflikt kommen.

Als Straßenbäume sind Bäume der **Liste A\***, in der Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 vorzusehen. Im Hinblick auf die Anforderungen der Baumpflanzung im Siedlungsbereich kann in begründeten Fällen (z.B. Wahrung des Lichtraumprofils) auf geeignete Sorten zurückgegriffen werden.

Begründung:

- Vegetation ist Lebensraum für Flora und Fauna
- Ausgleich für versiegelte Flächen
- Verwendung von heimischen Gehölzen, die Nahrungs- und Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten
- Verbesserung des Kleinklimas (Temperaturlausgleich, Feuchtigkeitsregulierung, Staubbindung)
- Vegetationsreiches Straßenbild
- Nachzeichnung der Straße als Orientierung (Ortsbild)
- Verkehrsberuhigung durch optische Einengung des optisch erfassbaren Straßenraumes

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme wird im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Einer Festsetzung im B-Plan bedarf es daher nicht zwingend.

### **Öffentliche Flächen: Obstbaumwiese**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ist die im Plan umgrenzte nord-westliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eine „transparente“ Obstwiese zu gestalten, um das optische Zusammenwachsen des Baugebietes mit dem nord-westlich liegenden Ortsteil Exten zu verhindern und den Ortsrand landschaftsprägend zu gestalten. Um die Transparenz der Pflanzung zu wahren, soll der Pflanzabstand nicht zu dicht gewählt werden und in Richtung Nord-West abnehmen.

Der erforderliche Pflanzabstand der Obstgehölze variiert je nach Baumart, z.B. Apfel: 10 bis 14 m, Birne 8 bis 12 m, Kirsche 12 bis 16 m, Pflaume 6 bis 10 m. Die Bepflanzung soll mit vorwiegend regionalen alten Obstsorten der Liste **E<sup>+</sup>** oder anderen geeigneten Sorten erfolgen. Als Untersaat ist eine artenreiche standortgerechte Wildkräuterbrache (möglichst geringer Gräseranteil) zu wählen, die 1 bis 2 mal pro Jahr (etwa Juli und Oktober) gemäht wird.

Begründung:

- Vegetation ist Lebensraum für Flora und Fauna
- Ausgleich für versiegelte Flächen
- Verwendung von heimischen Gehölzen, die Nahrungs- und Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten
- Verbesserung des Kleinklimas
- Eingliederung in das Landschaftsbild, durch Auflösung der Silhouette des Ortsrandes Vermeidung des „optischen Zusammenwachsens“ der beiden Ortsteile.

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.

### **Öffentliche Flächen: Realisierungszeitraum**

---

· siehe hierzu landschaftspflegerischer Beitrag, Ing. Büro Kruse  
· ebenda

Die o.g. Festsetzungen sind spätestens bis 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn zu realisieren.

Die Pflanzung des Straßenbegleitgrüns ist mit dem Endausbau der Erschließungsstraße zu realisieren.

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan entsprechend festgesetzt.

### **Private Flächen: Versickerung von Oberflächenwasser**

Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ist das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche der Grundstücke zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers vor unerwünschten Einträgen soll die Versickerung über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Es wird empfohlen, das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung (z.B. Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine u.a.) zuzuführen.

Begründung:

- Grundwasserneubildung
- Entlastung der Vorfluter
- Verringerung des baulichen Eingriffs durch Kanalbau
- Schonung der Trinkwasservorräte.

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.

### **Private Flächen: Baumpflanzung**

Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung (**Pflanzenliste B\*** bzw. **C\***) in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, mb, StU 10-12 bzw. als Solitär, 3xv, m B, 250-300 h, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

- Vegetation ist Lebensraum für Flora und Fauna
- Ausgleich für versiegelte Flächen
- Verwendung von heimischen Gehölzen, die Nahrungs- und Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten
- Verbesserung des Kleinklimas
- Eingliederung in das Landschaftsbild, durch Auflösung der Silhouette der Gebäudekanten (insbesondere hohe Bäume/Gehölze)

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.

---

\* siehe hierzu landschaftspflegerischer Beitrag, Ing. Büro Kruse

## Private Flächen: Ortsrandeingrünung

### Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB sind die im Plan umgrenzten Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Entwicklung des Ortsrandes mit standortheimischen frei wachsenden Gehölzen mit mind. 1 Gehölz/m<sup>2</sup> und einer Mindestqualität Strauch, 1xv/2xv, 60-100 h, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Baumanteil, gepflanzt als Heister 1xv/2xv, 150-200, soll bei den 5,0 – 6,0m breiten Pflanzungen 10 % entsprechen, bei den 3,0 m breiten Pflanzungen mind. 5 %.

Geeignete Baumarten I. Ordnung sind der **Pflanzenliste B\***, Bäume II. Ordnung der **Liste C\*** zu entnehmen. Geeignete standortheimische Sträucher sind in **Liste D\*** aufgeführt.

### Begründung:

- Vegetation ist Lebensraum für Flora und Fauna
- Ausgleich für versiegelte Flächen
- Verwendung von heimischen Gehölzen, die Nahrungs- und Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten
- Verbesserung des Kleinklimas
- Eingliederung in das Landschaftsbild, durch Auflösung der Silhouette des Ortsrandes

### Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.

## Private Flächen: Dachbegrünung

### Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Flachdächer bis 15° von Gebäuden ab einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> mit einer gärtnerisch extensiv gepflegten Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau und einer geeigneten Bepflanzung zu versehen.

### Begründung:

- Verminderung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses (⇒ Rückführung in den Naturkreislauf, Entlastung des Entwässerungssystems)
- Verbesserung des Kleinklimas (Temperatenausgleich, Feuchtigkeitsregulierung, Staubbindung)
- Eingliederung in das Landschaftsbild

### Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. Grundstücksgestaltung berücksichtigt, soweit diese mit den Gestaltungsabsichten der zukünftigen Bauherren übereinstimmen. Eine baurechtliche Festsetzung der Dachbegrünung soll jedoch nicht erfolgen, da die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht zusätzlich eingeschränkt werden soll.

## Private Flächen: Einfriedung

### Mögliche Festsetzungen im B-Plan:

Gemäß § 56 NBauO sind, soweit Grundstücke eingefriedet werden sollen, für Einfriedungen des Grundstückes freiwachsende Hecken oder geschnittene Hecken zulässig.

Die Höhe von Zäunen (gemessen ab GOK) darf 0,70 m nicht überschreiten. Sie sollen transparent und mit Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (mind. 10 cm) ausgeführt werden. Mau-

ern sind nur an Grenzen zu Straßenverkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. (§ 29 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (Einfriedungspflicht des Störers) bleibt unberührt.)

Begründung:

- Förderung eines vegetationsreichen ortstypischen Straßenbildes
- Sicherung der Biotopverbindungen
- Vermeidung von Tunneleffekten durch starre hohe Baukörper
- Sicherung der Verkehrssicht
- Förderung der Kommunikation über die Grundstücksgrenzen hinweg

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. Grundstücksgestaltung berücksichtigt, soweit diese mit den Gestaltungsabsichten der zukünftigen Bauherren übereinstimmen. Eine baurechtliche Festsetzung der Einfriedung soll jedoch nicht erfolgen, da es an der prägenden Wirkung des bestehenden baulichen Umfeldes fehlt und die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht zusätzlich eingeschränkt werden soll.

**Private Flächen: Realisierungszeitraum**

Die o.g. Festsetzungen sind spätestens bis 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

Berücksichtigung im B-Plan:

Diese Maßnahme ist im B-Plan entsprechend festgesetzt.

**4.5.2 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf das hier in Planung befindliche Wohngebiet einwirken könnten. Die südlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Mögliche Emissionen, die aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen resultieren, sind als ortstypisch zu betrachten und führen weder innerhalb noch außerhalb des Wohngebietes zu Nutzungseinschränkungen oder Restriktionen.

**4.5.3 Altlasten**

Die Stadt Rinteln hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

## 5 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 16.587 m<sup>2</sup> auf.  
Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet		13.397 m <sup>2</sup>
- darin: Anpflanzfläche:	1.693 m <sup>2</sup>	
- darin: Abfallbehältersammelplatz:	13 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche:		1.723 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg:		103 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz:		487 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		877 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt:		<u>16.587 m<sup>2</sup></u>

## 6 Durchführung des Bebauungsplanes

### 6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes 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.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über die im Bereich der Straße Im Oberfeld vorhandenen Leitungen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rinteln angeschlossen.

#### Oberflächenentwässerung

Überschüssiges Niederschlagswasser soll auf der Fläche der Grundstücke versickert werden. Dies ist bei dem für die Bemessung von Versickerungsanlagen empfohlenen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \leq 5 \times 10^{-4}$  gem. Bodengutachten Geoanalytik Dr. Loh, Bünde gut möglich.

Zum Schutz des Grundwassers vor unerwünschten Einträgen soll die Versickerung über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist zu vermeiden. Die Ausführung der Versickerungseinrichtung soll nach ATV-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 erfolgen. Für die Einleitung in die Versickerungseinrichtung wird die Anlage von naturnah gestalteten Abflussmulden bzw. Pflasterinnen empfohlen.

Wünschenswert wäre zudem, das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser in Zisterne zu sammeln und der Verwendung (z.B. Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine u.a.) zuzuführen.

Die Befestigung von Oberflächen soll, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst flächig in seitliche Vegetationsflächen geleitet werden, wo es versickern kann. Diese können zur Aufnahme größerer Regenergebnisse leicht ausgemuldet werden.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des zukünftigen Wohngebietes erfolgt durch den Anschluss der im Bereich der Straße Im Oberfeld vorhandenen Leitungen und wird von den Stadtwerken Rinteln übernommen.

### **Löschwasserversorgung**

Durch den Anschluss des Plangebietes an die im Bereich der Straße Im Oberfeld vorhandenen Wasserleitungen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle zu gegebener Zeit abgestimmt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH (AWS), Obere Wallstraße 3, 31655 Stadthagen, übernommen.

Durch die Einrichtung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage im Plangebiet und eines Abfallbehältersammelplatzes im Bereich der Planstraße wird den Anforderungen der Abfallentsorgung entsprochen. Das Müllfahrzeug kann innerhalb des Plangebiets wenden. Von den rückwärtig gelegenen Grundstücken wird der Abfallbehälter auf dem an der Planstraße gelegenen Abfallbehältersammelplatz gesammelt, so dass das Müllfahrzeug nicht in die schmale, stumpfförmig endende Verkehrsfläche einfahren muss.

### **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des zukünftigen Wohngebiets mit Elektrizität und Gas übernehmen die Stadtwerke Rinteln GmbH.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Das zukünftige Wohngebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, 31137 Hildesheim, Ressort BBN 29, Tel. 05121 – 161-876, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumanpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

### **Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet muß mit dem Auftreten von archäologischen Funden gerechnet werden. Dem Träger der Maßnahme wird daher gem. § 13 NDSchG zur Auflage gemacht, den Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens zwei Wochen vorher bei der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 203, 30002 Hannover schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachten der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf die Straßentrasse und den Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmäler auftreten, hat der Bodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

## **6.3 Kosten**

Der Stadt Rinteln entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten. Die Kosten werden von einem Erschließungsträger übernommen.

## **7 Abwägung**

Im Rahmen der Behörden- und Bürgerbeteiligung sind die nachfolgend dargestellten Anregungen und Hinweise vorgetragen und mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Bei umfangreichen Stellungnahmen wurde auf die jeweils als Kopie beigefügte Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

### **Landkreis Schaumburg -Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Es ist ausführlich darauf hingewiesen worden, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes, insbesondere die des Löschwasserschutzes, angemessen zu berücksichtigen seien. Wegen der ausführlichen Stellungnahme wurde auf die beiliegende Kopie des Schreibens Bezug genommen und verwiesen.

Der Rat der Stadt Rinteln hat darauf hingewiesen, 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. sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens gewesen. Diese Belange werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird eine enge Abstimmung mit den für den Brandschutz zuständigen Stellen vorgenommen.

### **Landkreis Schaumburg - Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung**

Es wurde darauf hingewiesen, dass über die bereits zum Vorentwurf der 14. Änderung des FNPs der Stadt Rinteln abgegebene Stellungnahme keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht werden.

Auf die Abwägung der abgegebenen Stellungnahme des Landkreises Schaumburg zur 14. Änderung des FNPs wurde hingewiesen und Bezug genommen. Darüber wurde bereits im Rahmen der Beschlussfassung zum Auslegungsbeschluss beraten und entschieden. Änderungen oder Ergänzungen haben sich nicht ergeben.

### **Landkreis Schaumburg - Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft**

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelte, wurde auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme des Landkreises Schaumburg hingewiesen und Bezug genommen.

Der Rat der Stadt Rinteln hat hierzu angemerkt, dass die zur Versickerung des auf den öffentlichen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 NWG rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Landkreis Schaumburg, Untere Wasserbehörde, zu beantragen ist.

Mit Bezug auf die Ausführungen zu den Belangen der Abfallwirtschaft wurde darauf hingewie-



Landkreis Schaumburg, Postfach 31653, Stadtwagen

Stadt Rinteln  
Klosterstraße 19

311737 Rinteln

Amt Bauordnungsamt

Zimmer-Nr.: 424

Auskunft erteilt Frau Ucken

Tel.-Durchwahl

05721/703-535

Fax

05721/703-590

Benutzzeiten: Mo.: 8:30 - 12:00 Uhr u.

13:30 - 16:30 Uhr

Fr.: 7:30 - 12:30 Uhr

E-Mail: [bautechnik.68@landkreis-schaumburg.de](mailto:bautechnik.68@landkreis-schaumburg.de)

Mein Zeichen

63/19/003/00628/2004

Datum

29.07.2004

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
02.04.2004

Grundstück

Verfahren

Rinteln, nicht bekannt

Gemarkung: Rinteln, Flur, Flurstücke:

Bebauungsplan Nr. 17 "Im Oberfeld" - OT Exten

### Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB

Zu den mir mit Schreiben vom 23.06.2004 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 08.07.2004, Az.: 38 50 32/03-4

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Löschwasseranlieferung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Stadt Rinteln hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasseranlieferung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löscharbeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasseranlieferung durch die öffentliche Trinkwasseranlieferung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B.

Drucktelefon  
311655 Stadtwagen  
Telefax: 05721/703-9  
Telefax: 05721/703-358

Kreisverordneten  
Büro  
Postfach Hainrover (BLZ 208 100 20) 45427-300

Aktenzeichen

Schreiben vom 29.07.2004

Seite 2

Löschwasserentnahme, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1 : 5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasseranlieferungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasseranlieferung durch die öffentliche Trinkwasseranlieferungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/-VI zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Amt für Naturschutz mit Schreiben vom 19.07.2004, Az.: 44 24 03/03

Gegenüber dem o.a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 15.07.2004, Az.: 67 14 30/03

Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen erfolgen soll. Die auf Seite 11 der Begründung genannten Durchlässigkeitswerte sind für die Versickerung geeignet. Entsprechende Vorgaben enthält § 6 der textlichen Festsetzungen.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für die Versickerung der auf den öffentlichen Wegen und Straßen anfallenden Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 MWVG erforderlich wird. Entsprechende Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde frühzeitig vorzulegen.

Abfallwirtschaft

Im Altlastenkataster sind für die Plangebietflächen keine Eintragungen vorhanden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiachsige Mülleinsamelfahrzeuge eingesetzt werden.

Um den Unfallverhütungsvorschriften "Müllbeseitigung" der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreilachsige Müllfahrzeuge)" ausgeführt werden.

Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Unter Punkt 4.2 wird ausgeführt, dass Abfallbehältersammelstellen eingerichtet werden sollen. In den zeichnerischen Darstellungen ist jedoch nur eine Sammelstelle eingezeichnet.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung mit Schreiben vom 05.07.2004, Az.: 80 (44 24 03/03)

Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Rinteln wie folgt Stellung:

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Im Oberfeld" der Stadt Rinteln sind aus raumordnerischer Sicht keine über meine gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 27.04.2004 hinausgehende Hinweise und Anregungen vorzubringen.

#### Bauordnungsamt

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes werden zur vorgenannten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*J. Uck*

Irmtraud Ucken

sen, dass im B-Plan ein ausreichend dimensionierter Wendeplatz (Durchmesser 22 m) festgesetzt wurde, der die Anforderungen der EAE 85/95 in Bezug auf dreiaxige Müllfahrzeuge erfüllt. Im Einmündungsbereich der privaten und öffentlichen Stichwege sind im B-Plan an der Haupterschließungsachse entsprechende Abfallbehältersammelplätze festgesetzt worden.

### **Herr Rainer Schulz, Göttingen**

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelte, wurde auf die als Anlage beigefügte Kopie verwiesen und Bezug genommen.

Der Rat der Stadt Rinteln hat hierzu wie folgt Stellung bezogen und abgewogen:

Zu 1a und b:

Für die Bekanntmachung der Auslegung in der Schaumburger Zeitung wurde die zur der Zeit aktuelle Fassung der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000 verwendet. Diese wird in Zeitabständen von ca. 5 Jahren aktualisiert, so dass ggf. nicht alle, insbesondere Neubauten eingezeichnet sind. Die verwendete Planunterlage entsprach den Anforderungen der Verwaltungsvorschriften zum BauGB/BBauG. Die Verkleinerung der Planzeichnung (Übersichtskarte) war zulässig und erfüllte in hinreichendem Maße die Anforderungen an den mit der Bekanntmachung verbundenen Anstoßeffect.

Zu 1c :

Da die Karte und der Text der öffentlichen Bekanntmachung nicht das zum Teil im räumlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung befindliche Flurstück einbezog, wurde aus formellen Gründen eine erneute öffentliche Auslegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Planinhaltlich blieb die Änderung des FNPs unverändert.

Zu 2.:

Die im Erläuterungsbericht und in der Begründung fehlenden Datumsangaben über die Sitzungstermine der für die Bauleitplanungen zuständigen Ausschüsse wurden erst zum Zeitpunkt der Erstellung der Ur- und Abschriften, also nach Beendigung des Aufstellungsverfahrens eingetragen.

Zu 3a.:

Der angegebene  $k_f$ -Wert  $\leq 5 \times 10^{-4}$  m/s wurde vom Verfasser des Bodengutachtens (Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, vom 26.08.03) aus den durchgeführten Open-End-Test in Sanden der Mittelterrasse bzw. aus der Kornverteilung der vorgefundenen Böden abgeleitet. Aus Sicherheitsgründen wurde ein ‚Bemessungswert‘ empfohlen, der sich an den ungünstigeren Werten orientierte, um eine Unterdimensionierung der Versickerungsanlagen zu vermeiden.

Zu 3b.:

Nach Aussage des o.g. Bodengutachtens war im Untersuchungsraum kein zusammenhängender Grundwasserspiegel zu erwarten. Bei Sondierungen wurde in unterschiedlichen Tiefen lediglich kapillares Haftwasser im Lößlehm bzw. punktuell Stauwasser im Mittelterrassen-Sand über stärker schluffigen Lagen angebohrt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist damit durchaus möglich, soweit die weniger durchlässigen Lößlehm-Schichten durchdrungen werden und eine Anbindung an die Terrassensande erfolgt.

Zu 3c.:

Bei den Sondierungen wurden bis 4,00 m Tiefe die genannten Mittelterrassensande vorgefunden, die sich nach Einschätzung des Gutachters in Tiefen bis über 8 m erstrecken dürften. Die Angabe „bis 4,0 m“ der Tabelle zum Bodenaufbau (entnommen aus o.g. Bodengutachten) war damit als korrekt anzusehen.

Zu 4.:

Die Angaben zum geologischen Untergrund (Trias) entsprachen dem Landschaftsraum des Untersuchungsgebietes und wurden vom Gutachter u.a. aus der geologischen Karte von NRW 1:100.000 Blatt C 3918 Minden entnommen. Der Untersuchungsbereich befindet sich dabei im Grenzbereich zwischen Oberer Trias (Oberkeuper) und Unterem Jura (Lias). Dieser differenziertere Hinweis wurde in die Begründung eingefügt.

Zu 5. :

Bei einer ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung stellte der hier in Rede stehende Bereich einschließlich der westlich angrenzenden, un bebauten Grundstücksflächen eine Siedlungslücke dar, die im Norden, Süden, Westen und Osten von Siedlungsbereichen des OT Exten umgeben sind. Um ggf. auftretende Irritationen zu vermeiden, wurde auf die Bezeichnung Baulücke verzichtet und die Begründung und der Erläuterungsbericht entsprechend angepasst.

Zu 6.:

Die Stadt Rinteln verfolgte das städtebauliche Ziel, die historischen Siedlungsbereiche mit den erkennbaren Siedlungsändern ablesbar zu erhalten. Gleichzeitig sollten jedoch die sich für eine Siedlungsentwicklung aufdrängenden Flächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfes mobilisiert werden. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ließen innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes keine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der ausgewiesenen Wohnbauflächen zu, da Grundstücke im Bereich der Straße Im Oberfeld diagonal durchzogen würden und eine sinnvolle Verkehrsanbindung nicht oder nur sehr unbefriedigend möglich gewesen wäre. In Abstimmung mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung des Landkreises Schaumburg wurden die Möglichkeiten einer dem Ort angemessenen Siedlungsentwicklung bei Berücksichtigung des o.g. städtebaulichen Zieles der Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungsbereichen erörtert. Das Ergebnis ist in die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen. Durch eine im Randbereich angeordnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich einer Grünfläche wurde ein ausreichender Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung eingehalten. In Bezug auf die Verwendung des Begriffes „Baulücke“ wurde auf Pkt. 5 dieser Abwägung verwiesen.

Zu 7.:

Die Einstufung der Acker-Biotope sind im weiteren mit „A - Acker“ bezeichnet worden (eine detailliertere Einstufung ist aufgrund fehlender Zeigerpflanzen derzeit nicht möglich). Die Angabe hatte keine Auswirkungen auf die Bewertung/Bilanzierung.

Zu 8.:

Die Aussage, dass sich in südöstlicher Richtung und in einer Entfernung von ca. 50 m ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen befinden, wurde präzisiert: In östlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m eine ehemalige (ggf. im Nebenerwerb geführte) landwirtschaftliche Hofstelle, die zu Wohnzwecken genutzt wird.

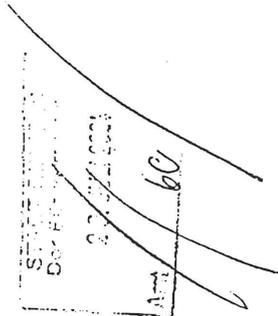
Zu 9.:

a) Der Hinweis auf den „Rintelner Staatsforst“ zum Taubenberg wurde dem Ostwestfalen-Atlas entnommen.

Rainer Schulz  
Am Hasengraben 6  
37073 Göttingen

A. Schulz  
Am Hasengraben 6  
37073 Göttingen

Stadt Rinteln  
Bauamt  
Klosterstraße 20  
31737 Rinteln



27.07.04

Widerspruch zum Entwurf Flächennutzungsplanänderung und Erläuterungsbericht,  
Widerspruch zum Entwurf B-Plan und Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Widerspruch gegen den obengenannten, am 26.07.04 im Bauamt ausgelegten, Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung und die Begründung zum B-Plan „Im Obernfeld“ ein.

Sie weisen erhebliche Mängel und Fehler auf, die in der Anlage näher beschrieben sind. Somit ist nicht möglich, sich ein schlüssiges Bild von dem geplanten Bauvorhaben zu machen.

Aufgrund der Mängel ist eine Überarbeitung der Planungsunterlagen, eine anschließende erneute Bürgerbeteiligung und Auslegung der revidierten Pläne und revidierten Erläuterungen bzw. Begründungen notwendig.

Mit freundlichen Grüßen.

R. Schulz

Anlage

Anlage zum Schreiben vom 27.07.04  
Mängel Bauleitplanung „Im Obernfeld“, OT Exten.  
Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Obernfeld“, OT Exten,  
mit Begründungen,  
Auslegung des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit Erläuterungsbericht und  
Bekanntmachung der Auslegungen

- 1a In der Karte der Bekanntmachung der Auslegungen in der Schaumburger Zeitung vom 16.06.04 fehlen Wohngebäude, die seit mehreren Jahren existieren und in unmittelbarer Nähe des B-Plan-Geltungsbereiches liegen.
- 1b Die Karte der Bekanntmachung der Auslegung stellt den Planungsbereich in einem stark vom angegebenen Maßstab 1:5.000 abweichenden Maßstab dar.
- 1c Die Karte der Bekanntmachung der Auslegung läßt nicht den Bereich erkennen, auf den sich die Flächennutzungsplanänderung bezieht.
- 2 In dem Erläuterungsbericht bzw. der Begründung fehlen z. T. die Datumsangaben der Sitzungen der für die Bauleitplanung zuständigen Ausschüsse der Gemeinde.
- 3a Die Textstellen in Erläuterungsbericht und B-Plan-Begründung, in denen mit der kf-Wert-Angabe  $5 \times 10^{-4}$  argumentiert wird, sind im Zusammenhang nicht sinnvoll zu interpretieren. Es ist nicht zu deuten, inwiefern Meßwerte und empfohlene Schwellenwerte zusammenhängen.
- 3b Der Verweis auf bei einer Bodenanalyse vorgefundene Stauwassermerkmale steht im Widerspruch zu der Argumentation einer gut durchführbaren Versickerung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser.
- 3c In einer Tabelle zum Bodenaufbau ist die Eintragung „Bis > 4,0 m“ fehlerhaft.
- 4 Die Angaben zum geologischen Untergrund im Zusammenhang mit der Bezeichnung „Trias“ sind falsch.
- 5 Die Aussage, im Rahmen des Bebauungsplans würde eine in der Ortsrandlage vorhandene Baulücke geschlossen, ist nicht haltbar. Bei einer ungefähren Größe des B-Plan-Geltungsbereiches von 16.000 m<sup>2</sup> kann nicht von einer Baulückenschließung gesprochen werden. Auch, weil sich westlich des B-Plan-Bereiches eine Ackerfläche von etwa 7 ha Größe befindet, ist der Begriff „Baulücke“ nicht zu vertreten.
- 6 Im Flächennutzungsplan-Erläuterungsbericht ist davon die Rede, von Seiten der Gemeinde das Zusammenwachsen von Siedlungsteilen vermeiden zu wollen. Dies steht im Widerspruch zu der Aussage, im Rahmen des B-Planes eine Baulücke zu schließen (vgl. 6).
- 7 Das Vorkommen von Biotopen mit dem Biotopkartierungskürzel AT, „Basenreicher Lehm-/Tonacker“, ist in dem Planungsbereich nicht möglich.
- 8 Die Aussage, südöstlich des Plangebietes befänden sich in etwa 50 m Entfernung ehemalige Hofstellen, ist falsch.
- 9 Die Verweise auf den „Rintelner Staatsforst“ und das „Wiehengebirge“ sind falsch.
- 10 Im Flächennutzungsplan-Erläuterungsbericht sind mehrere Literaturverweise vorhanden. Das Literaturverzeichnis fehlt, so dass eine Einordnung nicht stattfinden kann.

b) Die Bezeichnung „Wiehengebirge“ ist nicht korrekt und wurde durch „Wesergebirge“ ersetzt.

Zu 10.:

Das Literaturverzeichnis wurde dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt. Das Literaturverzeichnis war bereits im landschaftspflegerischen Beitrag, der ebenfalls öffentlich ausgelegt wurde und auf den sich die Verweise beziehen, enthalten.

### **Deutsche Telekom AG**

Es wurde um Aufnahme des nachfolgenden Hinweises in die Begründung gebeten:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen“.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es wurde ferner darum gebeten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der T-Com, TI NL Nordwest, Ressort PTI 22 Hildesheim, Bischofskamp 25c, Tel. 05121 161161, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Rat der Stadt Rinteln hat darauf hingewiesen, dass die vorgetragenen Hinweise und Anregungen in die Begründung des B-Planes Nr. 17 eingefügt und im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

## **8 Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

gez. Reinold

Rinteln, den 20.10.2004

**Planungsbüro Matthias Reinold**

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

---

### **Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln fasste in seiner Sitzung am 03.06.2004 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 16./19.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.06.2004 bis 30.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 20.10.2004

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister

---

### **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rinteln, den 20.10.2004

gez. Buchholz

.....

Bürgermeister