



Stadt Rinteln

Amt für Hochbau und Stadtentwicklung

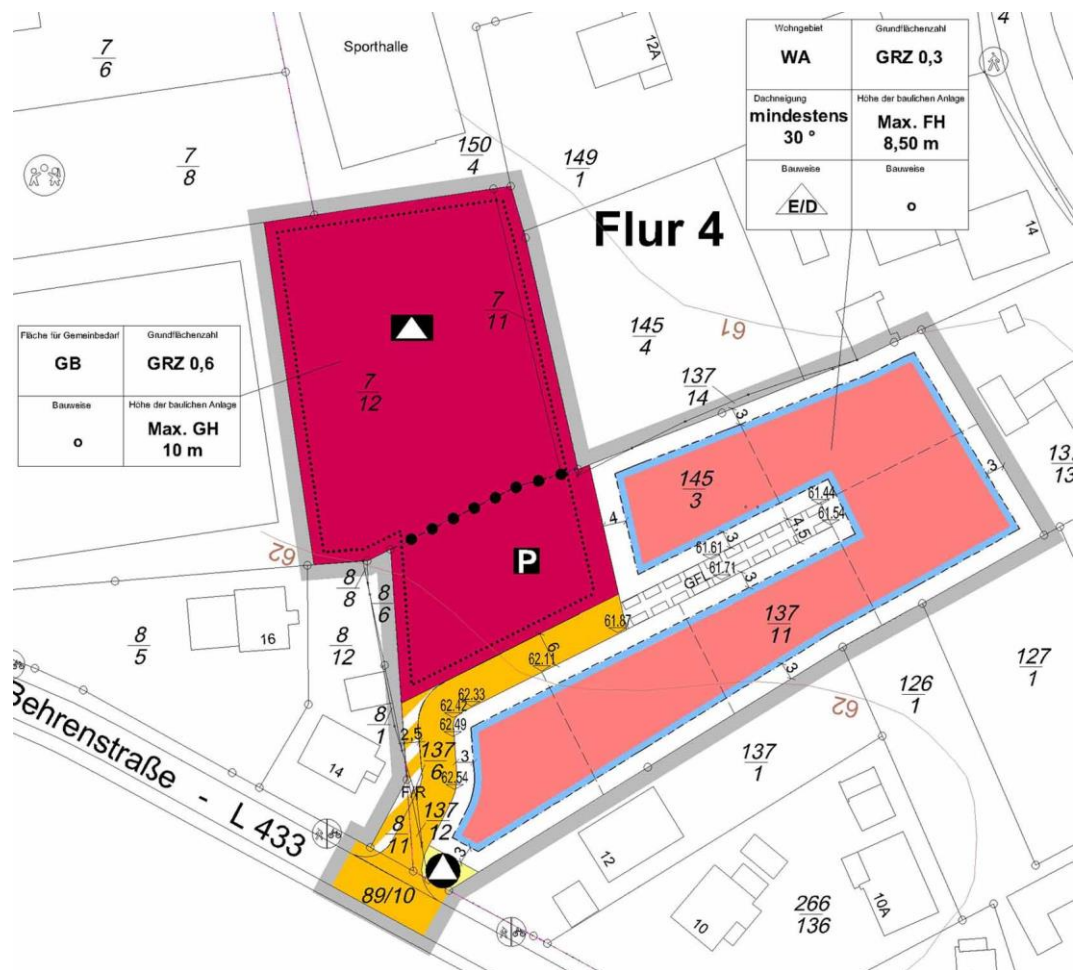
Landkreis Schaumburg

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 19 „Nördliche Behrenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Begründung



Stand:

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Datum: 30.03.2021

Erarbeitet durch:

ILB Planungsbüro Rinteln

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Christiane Paulmann

Übersichtskarte:

Planzeichnung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	5
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	6
2. Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	7
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.5 Erschließung	8
2.6 Lärmimmissionen	10
2.7 Planunterlage	11
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	12
3.1 Landschaftsplanung	12
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	14
3.4 Trinkwasserschutz	16
3.5 Bodenbelastungen	16
3.6 Denkmalschutz.....	16
II. Planinhalte und Festsetzungen	18
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	18
4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	18
4.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	19
4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	19
5. Grundzüge der Planfestsetzungen	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4 Weitere Festsetzung nach § 9 BauGB.....	21
5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 6 NBauO.....	21
6. Flächenbilanz.....	22
III. Umweltbelange	23
7. Umweltprüfung	23
8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	23
9. Artenschutz.....	23
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
10. Auswirkungen auf die Umwelt	24
10.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	24
10.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz).....	24
11. Soziale Auswirkungen	24

12. Stadtplanerische Auswirkungen	24
13. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	24
14. Auswirkungen auf die Infrastruktur	24
V. Verfahren.....	25
15. Verfahrensablauf	25

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteils Exten.....	5
Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab).....	7
Abb. 3: Erschließungsplanung - Ausbauquerschnitt.....	8
Abb. 4: Erschließungsplanung - Lageplan.....	9
Abb. 5: Lärmtechnische Untersuchung des Parkplatzes	11
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan	12
Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln (ohne Maßstab).....	13
Abb. 8: Berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rinteln (ohne Maßstab)....	13
Abb. 9: Lage der Naturschutzgebiete (ohne Maßstab).....	14
Abb. 10: Lage der Landschaftsschutzgebiete (ohne Maßstab)	15
Abb. 11: Baudenkmäler in der Umgebung (ohne Maßstab)	17
Abb. 12: Potenzielle Möglichkeit der baulichen Nutzung (Bebauungsbeispiel).....	18

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ein Ziel der Stadtentwicklung in Rinteln ist die Aktivierung von Frei-Reserveflächen in möglichst zentraler Lage. Diese Maßnahme dient der Innenentwicklung und entspricht den landesplanerischen Vorgaben zur besseren Ausnutzung der Siedlungsschwerpunkte.

Der Ortsteil Exten ist im Flächennutzungsplan im Bereich der Behrenstraße überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Dabei stellt die Straße „Vor den Höfen“ die westliche Siedlungsgrenze des historischen Siedlungsbereiches von Exten dar. Die ehemalige Grußkartenfabrik ist eine große gewerbliche Fläche im Bereich des Gebietes nördlich der Behrenstraße. Teile davon wurden im Bebauungsplan Nr. 19 „Nördliche Behrenstraße“ mit einer Buswendeschleife für die Grundschule überplant. Diese soll nun nicht mehr umgesetzt werden. Stattdessen soll ein privater Parkplatz für die Grundschule im Bereich der 1. Änderung gebaut werden sowie eine Erweiterungsmöglichkeit für die Grundschule vorgehalten werden. Mit der 1. Änderung soll daneben eine Wohngebietsfläche entwickelt werden. Durch die geänderten Zielsetzungen, wird der nördliche Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie Parkplatz festgesetzt. Die übrige Änderungsfläche wird der Wohnbebauung für die Entwicklung von 6 Einfamilienhäusern vorbehalten.

Die Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere zur Wohnbebauung in Exten zeigt, dass die Ziele umgesetzt werden können.

Entsprechend kann hier mit einer relativ zeitnahen Umsetzung dieses Planverfahrens gerechnet werden. Mit der Entwicklung dieser Flächen in der relativen Nähe zur Innenstadt von Rinteln soll die zentrale Entwicklung der Kernstadt gefördert werden.

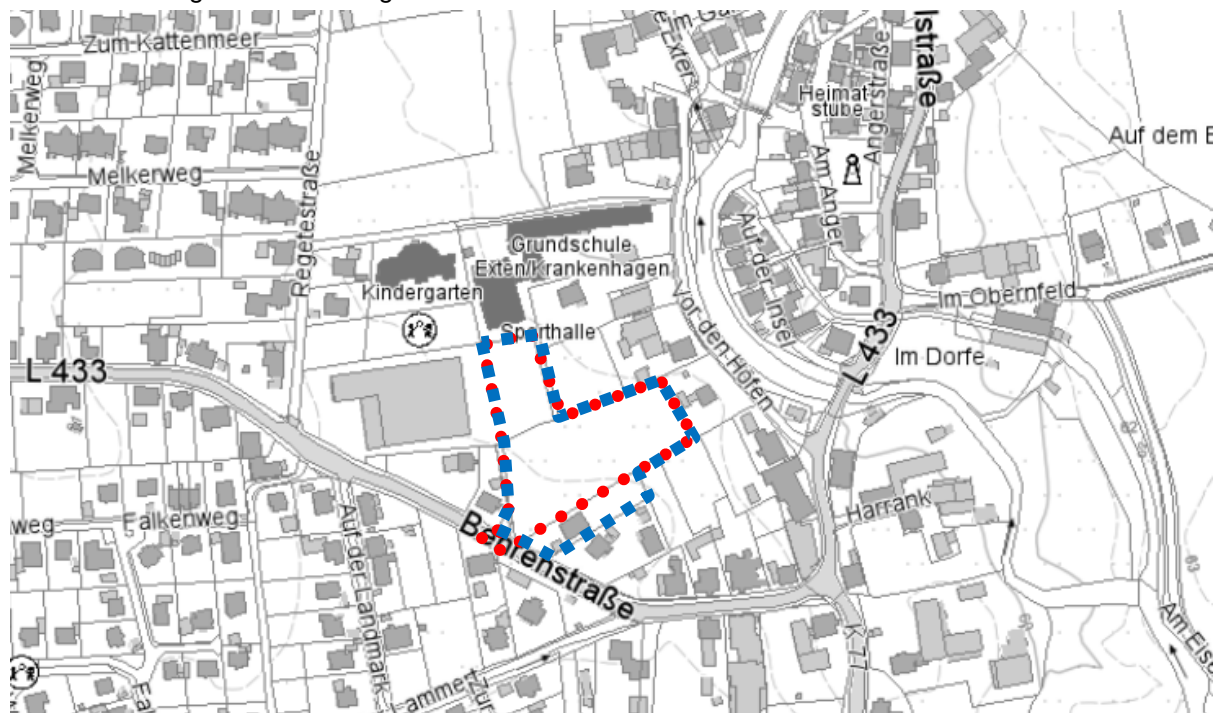


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteils Exten

Kartengrundlage: Topographische Karte TK 10 (Maßstab im Original 1 : 10.000)

Rote Umrandung = 1. Änderung Blaue Umrandung = rechtsgültiger Bebauungsplan

Für die vorliegende Baufäche spricht:

- die zentrale Lage in einem bereits erschlossenen Ortsteil in der Nähe des Dorfkernbereiches
- gute Erschließung durch eine Anbindung in den Ortsteil und in die Kernstadt
- die siedlungsräumliche Stärkung des Ortsteiles
- die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser)

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des Siedlungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf bzw. Wohngebiet an dieser Stelle aus den vorgenannten Gründen sinnvoll. Das Plangebiet übernimmt in seiner Entwicklung teilweise die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 19 „Nördliche Behrenstraße“ festgesetzte Bebauung für den östlichen Teil des Geltungsbereiches und entwickelt dort ein Wohngebiet.

Durch die Planung wird somit zu einer Vervollständigung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches beigetragen sowie der Grundschule eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist der Antrag der IDB Schaumburg GmbH auf den Flurstücken 137/11, 137/6 und 137/12 der Flur 4 der Gemarkung Exten Wohnhäuser zu errichten. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 19 „Nördliche Behrenstraße“ soll den neuen städtischen Anforderungen zur Stärkung des Schulstandortes und zur Entwicklung von Wohnbauflächen angepasst werden, dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Buswendeschleife soll nunmehr ein privater Parkplatz gebaut werden. Auf der nördlich angrenzende Fläche sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, in Zukunft potenzielle Erweiterungsflächen für den Schulstandort zur Verfügung stellen zu können. Auch diese Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 angepasst.

Durch die Neugestaltung des Bebauungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dann Planungsrecht für den Bereich geschaffen und eine zügige Durchführung / Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden, mit dem Ziel, den Innenbereich in der Nähe des Ortskerns zu bebauen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt relativ zentral im Ortsteil Exten nördlich der Landstraße L 433 „Behrenstraße“ (vgl. Abb. 1). Westlich schließt ein Gewerbebetrieb an, nördlich bilden die Schule und der Kindergarten mit seinem Spielplatz die Grenze. Im Osten und Süden bilden Wohnbebauungen die Grenze des Plangebietes. Die Stadt Rinteln liegt im südlichen Niedersachsen an der Weser und grenzt direkt an Nordrhein-Westfalen an.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Abgegrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Flurstücke 7/8, 150/4, 145/4 (teilweise) und 137/14 der Flur 4 und 6, Gemarkung Exten
- im Osten durch die Flurstücke 149/ 1 teilweise, 145/4 und 137/13, der Flur 4, Gemarkung Exten
- im Süden durch die Flurstücke 127/1, 126/1, 137/1 und 89/10 (teilweise) der Flur 4 und 6, Gemarkung Exten
- im Westen durch die Flurstücke 89/10, 8/6, 8/12 (teilweise) und 7/12 (teilweise) der Flur 4 und 6 der Gemarkung Exten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Nördliche Behrenstraße“ umfasst die Flurstücke 137/11, 145/3, 137/6 und 137/12 der Flur 4 in der Gemarkung Exten sowie die Flurstücke 7/11, 7/12 teilweise, 8/11 und 89/10 teilweise der Flur 6 der Gemarkung Exten. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 8.090 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Teil I) im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet kann als städtisches Baugebiet im Innenbereich des Ortsteiles Exten angesehen werden. Der Geltungsbereich wird von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben eingeschlossen, so dass das Plangebiet in den Siedlungsbereich eingebettet ist (vgl. Abb. 2).

Der Bereich in dem der Bebauungsplan geändert werden soll, wird hauptsächlich von Wiesenflächen geprägt (s. Abb. 2, Fotos). Wie das Luftbild (Abb. 2) zeigt, befinden sich in den Randregionen des Eingriffs vereinzelt größere Gehölze, die durch die Bebauungsplanänderung nicht überplant werden. Im Umfeld sind Gebäude vorhanden.



Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab)
Quelle: WMS-Server Niedersachsen

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB oder in einen bereits (einfach oder qualifiziert) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden. Unproblematisch ist dies innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so wie es hier der Fall ist.

Nach § 13a i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Da der Bedarf an Wohnhäusern in Exten sehr groß ist, sollen im südlichen Bebauungsplanbereich nur Einfamilienhäuser entstehen und im nördlichen Bereich eine Erweiterungsmöglichkeit für die Grundschule sowie ein privater Parkplatz für die Grundschule entstehen.

Es folgt hier eine sinnvolle Umsetzung der geplanten Nutzung. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Sie entspricht der umgebenden Nutzung und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der dort wohnenden Menschen dar. Der Themenkomplex Artenschutz wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesondert abgearbeitet. Unter Beachtung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tierwelt zu erwarten.

Des Weiteren besteht auch keine UVP-Pflicht. Entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVP-Gesetzes sind unter Punkt 18 „Bauvorhaben“ nur größere Bauvorhaben wie Hotelkomplexe, Feriendörfer, Einkaufszentren insbesondere im Außenbereich aufgeführt. Bauvorhaben von Gewerbebetrieben oder Wohnbebauungen, insbesondere im Innenbereich werden nicht genannt.

Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von ca. 6.320 m² beansprucht wird.

Der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gibt vor, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Bebauungspläne aufgestellt worden, die eine Kumulation bewirken würden.

2.5 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Südlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L 433 „Behrenstraße“, von der aus das Plangebiet erschlossen wird. Für die Zufahrt zur Landesstraße L 433 ist nach NStrG eine Planfeststellung erforderlich. Gemäß § 38 Abs. 3 NStrG kann ein Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzen, wenn er die Erfordernisse des § 24 Abs. 6 NStrG erfüllt.

Schnitt Einmündung Planstraße Asphaltbauweise

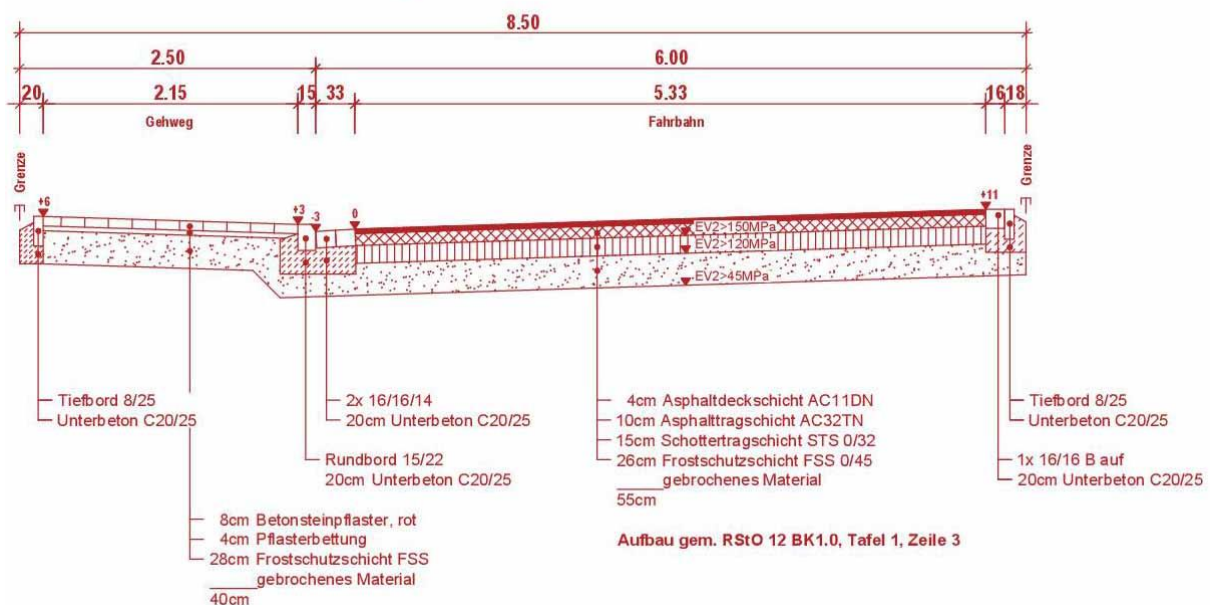


Abb. 3: Erschließungsplanung - Ausbauquerschnitt
(Quelle: Büro Kirchner, Stand Juli 2020)

Das Büro Kirchner hat die Straßenbautechnischen Unterlagen erstellt und mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt (März 2021). Die vollständigen Unterlagen, Erläuterungsbericht, Ausbauquerschnitt und Lageplan, liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Detailliertere Informationen sind der Anlage zu entnehmen.

Bei dem Parkplatz sollen ca. 23 PKW-Parkplätze entstehen.

Die Zufahrtsstraße ist mit 6 m Breite ausreichend dimensioniert, um den Fahrverkehr des Parkplatzes und des Wohngebietes aufzunehmen. Eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in die Straße ist nicht vorgesehen, da im Bebauungsplan ein privater Müllsammelplatz an der „Behrenstraße“ festgesetzt ist, der entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Schaumburg genutzt werden soll.

Zwei der sechs angedachten Wohnhäuser werden vollständig über die öffentliche Straße von 6 m Breite erschlossen, die übrigen 4 Wohnhäuser über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

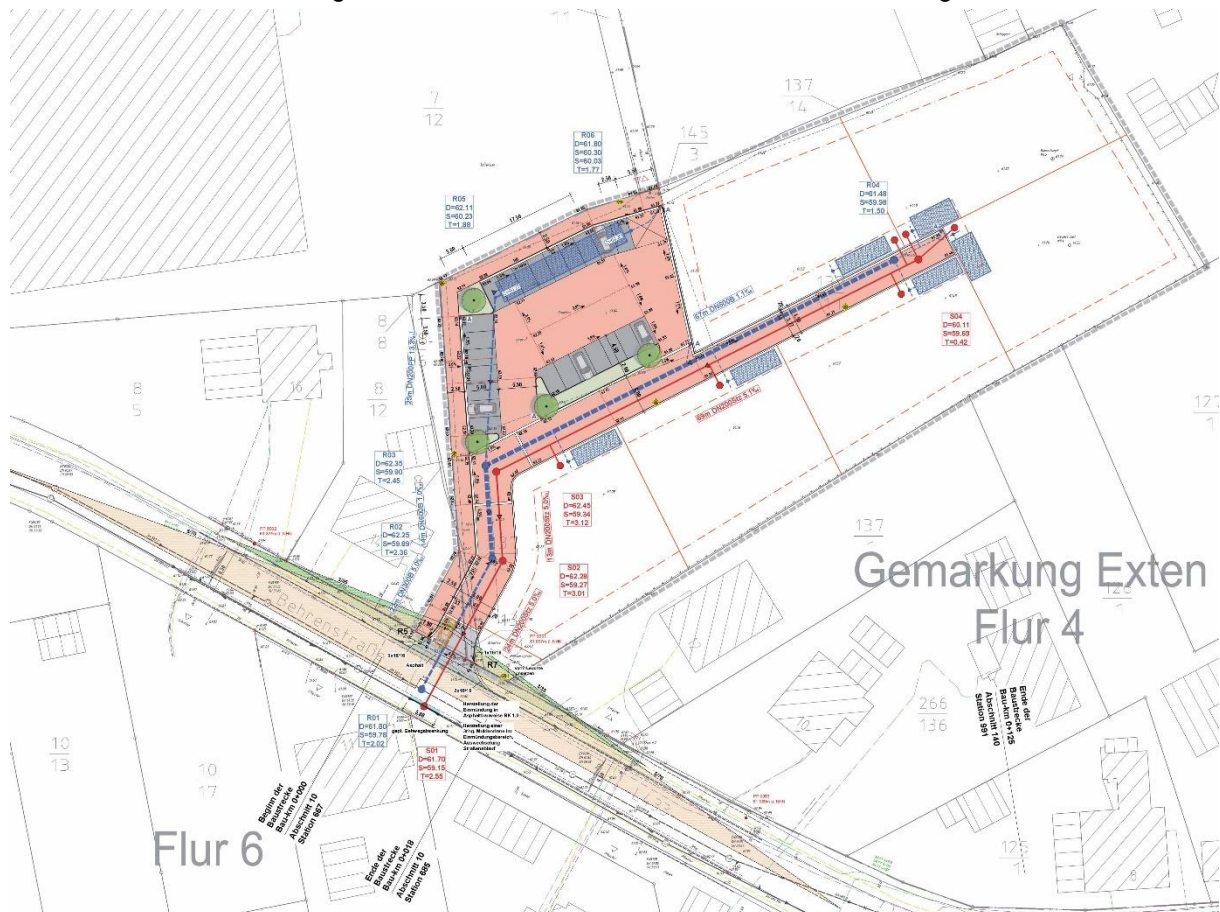


Abb. 4: Erschließungsplanung - Lageplan
(Quelle: Büro Kirchner, Stand Juli 2020)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die vier Grundstücke hinter dem Parkplatz werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4,50 m Breite erschlossen. Die Wegebreite reicht aus, um die Grundstücke zu erreichen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgungsberechtigten.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Trinkwassers kann über die im unmittelbaren Umfeld liegenden Versorgungsleitungen problemlos an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den Verkehrsflächen der geplanten Erschließungsstraße.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der Versorgungsleitungen in den angrenzenden Baugebieten problemlos zu bewerkstelligen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Bau der Versorgungsleitungen mit der zuständigen Stadtwerke Rinteln GmbH abgestimmt.

Schmutzwasser / Regenwasser

Nach § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes „Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers“ ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Baugrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert, verregnet oder verrieselt werden soll nicht erforderlich. Für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Auf den einzelnen Baugrundstücken, der Erschließungsstraße und den öffentlichen Flächen ist das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern mit einem Rückhaltevolumen von 2,0 m³/100 m² versiegelter Fläche oder gedrosselt mit einer Drosselabflusspende von 5 l/s*ha in den Regenwasserkanal in der Behrenstraße einzuleiten. Die Entleerung des jeweiligen Stauraumes muss innerhalb von 6-8 Stunden erfolgen.

Aufgrund der örtlichen Grundstückslage ist durch ein Nivellement festzustellen, ob die neu entstehenden Baugrundstücke, die mit einem Kellergeschoss bebaut werden, eine Hebeanlage benötigen, um an die öffentlichen RW- und SW Kanäle in der Behrenstraße anzuschließen.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers – insbesondere durch Niederschlagsabflüsse von Straßen und Hofflächen - zu vermeiden, wird eine Versickerung über die belebte Bodenzone durch Versickerungsmulden bzw. Muldenrigolensysteme empfohlen.

Daher soll auf den Grundstücken ein Mulden-Rigolen-System installiert werden. Die Größe des Versickerungsvolumens wird im Bauantragsverfahren errechnet.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne - mit Überlauf in das Rigolensystem - und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung zu beachten.

Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

In der „Behrenstraße“ liegt in der planabgewandten Seite ein Schmutzwasserkanal DN 200 ca. 2.30 m unter der Straßenoberfläche. Über die Erschließungsstraße ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal möglich. Dazu ist eine Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Regionaler Geschäftsbereich Hameln, notwendig.

Löschwasser und Feuerwehrzufahrt

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405¹ sieht für ein Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Geschossigkeit von II einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann durch das Netz der vorhandenen Wasserversorgung in der „Behrenstraße“ gewährleistet werden.

2.6 Lärmimmissionen

Es erfolgte die Schalltechnische Überprüfung des Parkplatzes gemäß der TA Lärm von der DEKRA. Dabei wurde die Nutzung des Parkplatzes durch die Schule und die Kindertagesstätte überprüft. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet liegen tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 40 dB (A).

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die Nutzung durch des Parkplatzes durch die Schule und die Kindertagesstätte tagsüber keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet ausgehen. Nachts können die zulässigen Werte an den Immissionsorten 2, 3 und 5 nicht eingehalten werden.

¹ DVGW (2008): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deut

Fazit

Die Nutzung des Parkplatzes ist zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zu untersagen, damit keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet ausgehen.

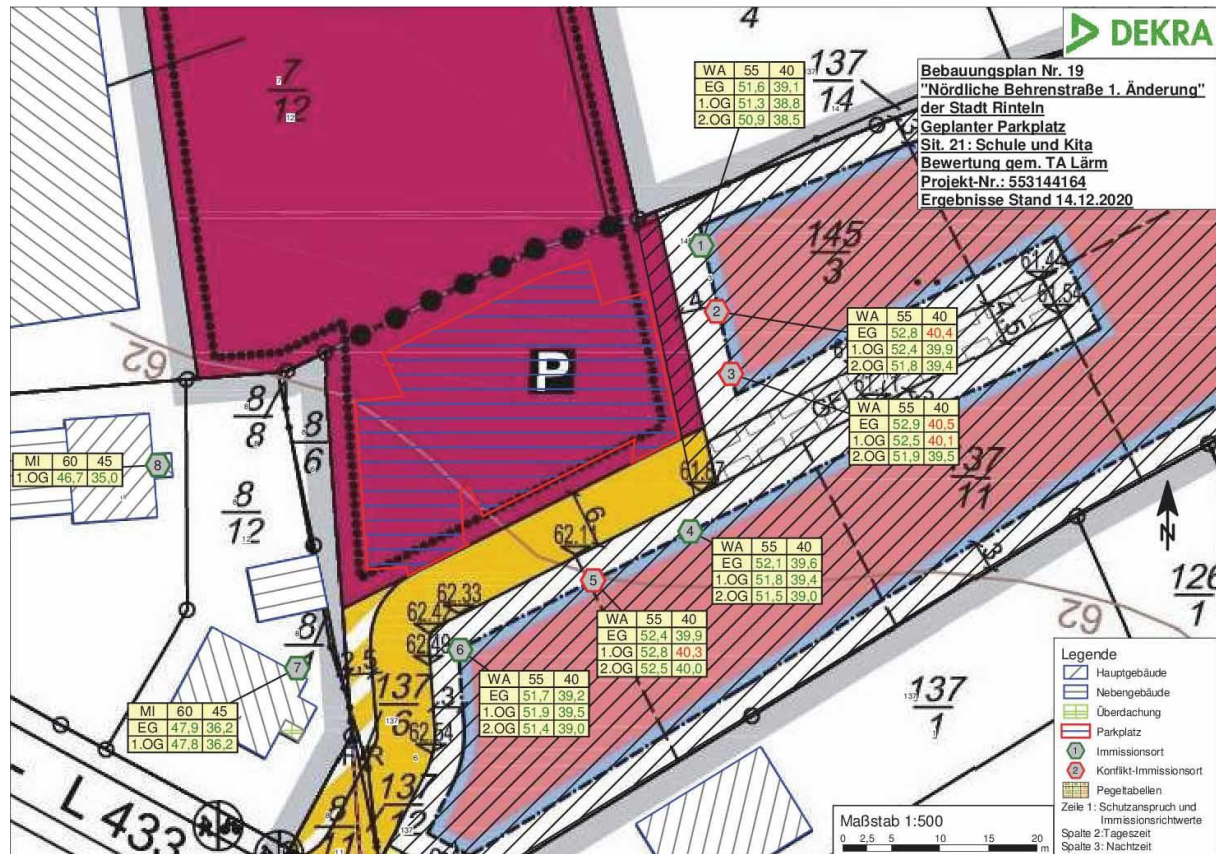


Abb. 5: Lärmtechnische Untersuchung des Parkplatzes
(Quelle: DEKRA 14.12.2020.)

2.7 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster als DXF-Datei im Koordinatensystem ETRS 89/UTM (Gemarkung Exten) verwendet. Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover – Dezernat 3.5 Katasteramt Rinteln wird zur besseren Weiterverarbeitung der Planunterlage eine Schwarzweiß-Darstellung der Liegenschaftskarte mit Schraffuren verwendet. Die Darstellung entspricht jedoch nicht dem ALKIS-Signaturkatalog.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan
(Quelle: <http://rrop.schaumburg.de/page/page ID/59>)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg (von 2003) sieht in diesem Bereich keine Nutzungen vor.

3.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Rinteln von 1995 trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erste Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweite Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln kann bei der Stadtverwaltung Rinteln während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Mischgebietsfläche dar.

Da der Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Rinteln für den betroffenen Teil gemäß § 13a i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der FNP wird mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule und Parkplatz) sowie Wohnbauflächen darstellen. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

Die bisherige und die berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans sind in Abb. 6 und Abb. 7 dargestellt.

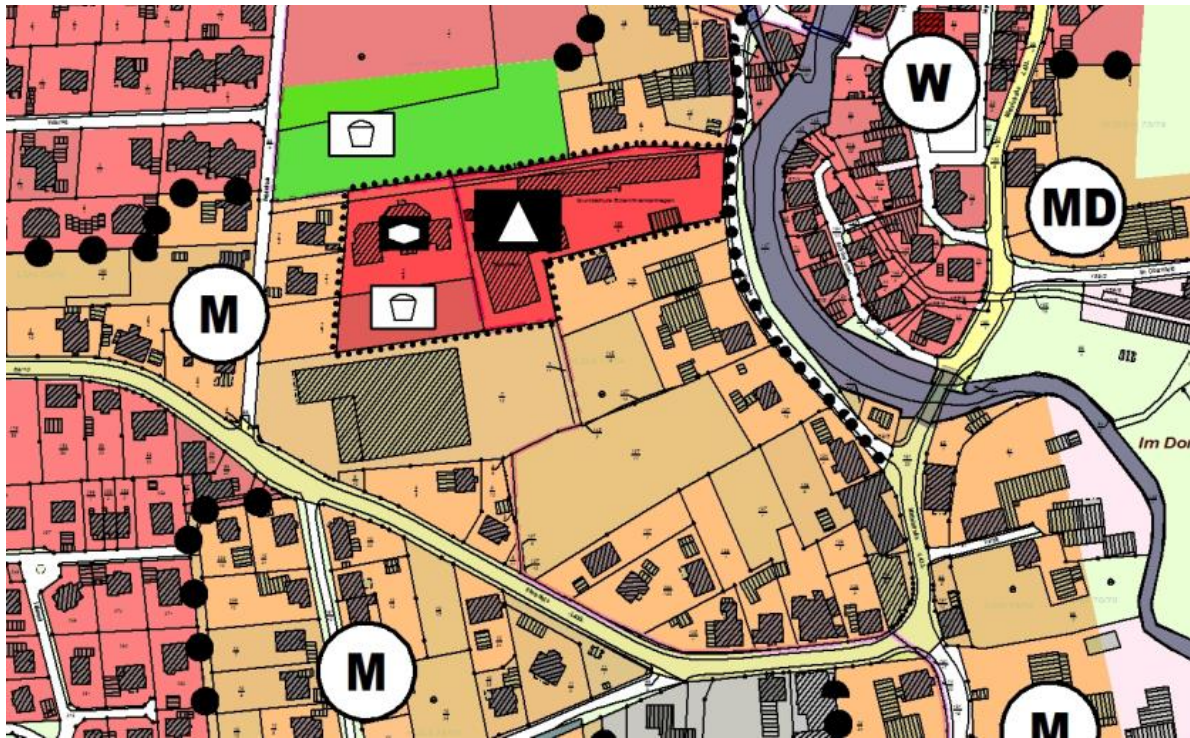
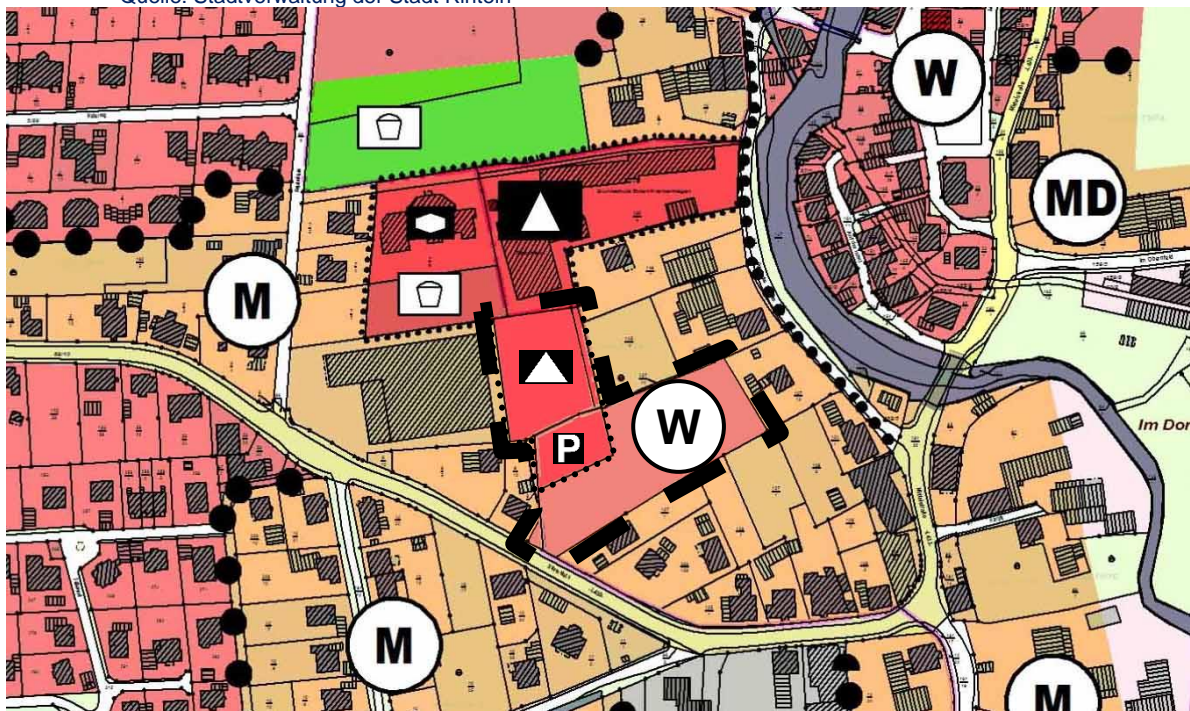


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln (ohne Maßstab)
 Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Rinteln








- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------------------|
|  | Flächen für Gemeinbedarf |  | Zweckbestimmung Schule |
|  | Wohnbauflächen |  | Parkplatz |
| | |  | Geltungsbereich der Anpassung |

Abb. 8: Berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rinteln (ohne Maßstab)
 Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Rinteln

3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Hier werden die im Nahbereich der Anlagen liegenden Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie schutzwürdige Biotope genannt, die in der Naturschutzkarte Niedersachsen dargestellt sind.

Naturschutzgebiete

Im direkten Umfeld des Plangebiets kommen keine Naturschutzgebiete vor. Im weiteren Umfeld liegt in ca. 1,8 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets das Naturschutzgebiet NSG HA 00222 „Auenlandschaft Hohenrode“, etwa 2 km nordöstlich das Naturschutzgebiet NSG HA 00023 „Aher Kämpe“, circa 2,3 km südwestlich das Naturschutzgebiet NSG HA 00019 „Auf dem Knickbrink“ und etwa 2,3 km südwestlich das Naturschutzgebiet NSG HA 00219 „Kameslandschaft“ (s. Abb. 6).

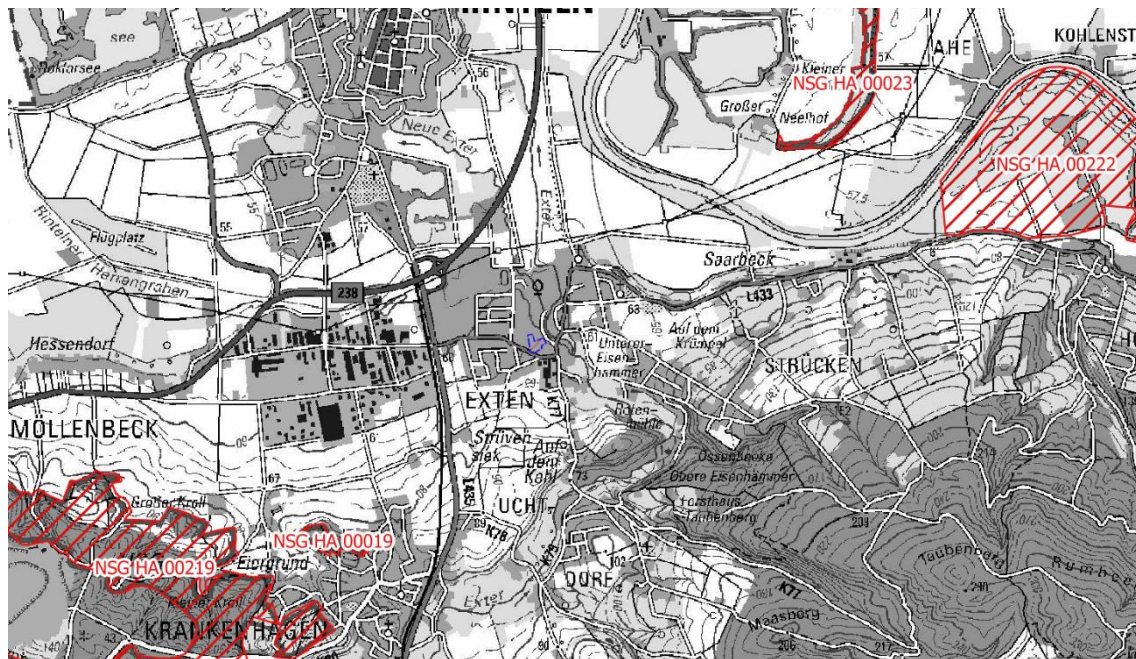


Abb. 9: Lage der Naturschutzgebiete (ohne Maßstab)
(Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten)

NSG HA 00222 „Auenlandschaft Hohenrode“

Das Naturschutzgebiet „Auenlandschaft Hohenrode“ umfasst einen 127 ha großen ehemaligen Kiesabbaubereich innerhalb eines Weserbogens östlich der Stadt Rinteln. Es weist ein reichhaltiges Mosaik aus charakteristischen Bestandteilen der Weseraue wie Flutmulden, altwasserähnliche Kiesseen, Sumpf, Flachwasserzonen, temporären Stillgewässern, annähernd hochwasserfreien Inseln sowie standorttypischen Vegetationsbeständen der Weich- und Hartholzaue auf. Ziel der Verordnung ist es, dieses Gebiet einer eigendynamischen Entwicklung zu überlassen, um auentypische und auenähnliche Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln. Dabei kommt dem Erhalt und der Entwicklung zusammenhängender störungsarmer Bereiche für eine Entwicklung des Gebietes als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet für die Vogelwelt – insbesondere auch für störungsempfindliche Arten – eine besondere Bedeutung zu.

NSG HA 00023 „Aher Kämpe“

Das Gebiet ist eine alte, von Grünland umgebene Weserflutmulde. Teile des Gebietes weisen Relikte der ehemaligen Heckenlandschaft auf. Alte, landschaftlich reizvolle, z. T. als Kopfbäume geschneitete und auseinanderbrechende Weiden bilden ein weiteres Ensemble der Auenlandschaft.

NSG HA 00019 „Auf dem Knickbrink“

Das Naturschutzgebiet stellt einen landschaftlich reizvollen Ausschnitt einer Kameslandschaft am Südrand der Weserniederung dar, der örtlich mit Magerrasen- und Besenheidegesellschaften bewachsen ist. Der Bereich besitzt überwiegend geowissenschaftliche Bedeutung.

NSG HA 00219 „Kameslandschaft“

Das 244 ha große Gebiet südlich der Weser zwischen Möllenbeck und Krankenhagen umfasst im Wesentlichen eine Kuppenlandschaft aus geschichteten Sanden und Kiesen als Relikte des Eiszeitalters, den sogenannten Kames. Diese Kames-Ablagerungen haben landschaftsprägenden Charakter und stellen im norddeutschen Raum einmalige und schutzwürdige Relikte eiszeitlicher Formungsprozesse sowie der Flussgeschichte der Weser dar. Die überwiegend naturnahen Waldbestände und die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kameslandschaft mit den angrenzenden Offenlandbereichen verleihen dem Naturschutzgebiet große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und für das Landschaftsbild. Ziel der Unterschutzstellung ist insbesondere der Erhalt dieser Landschaft mit ihrem charakteristischen Relief als erdgeschichtlich und naturschutzfachlich bedeutsamer Bereich.

Die Pflanzen und Tierwelt der Schutzgebiete werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Schutz- und Entwicklungsziele des NSG sind weiterhin in vollem Umfang gewährleistet.

Landschaftsschutzgebiete

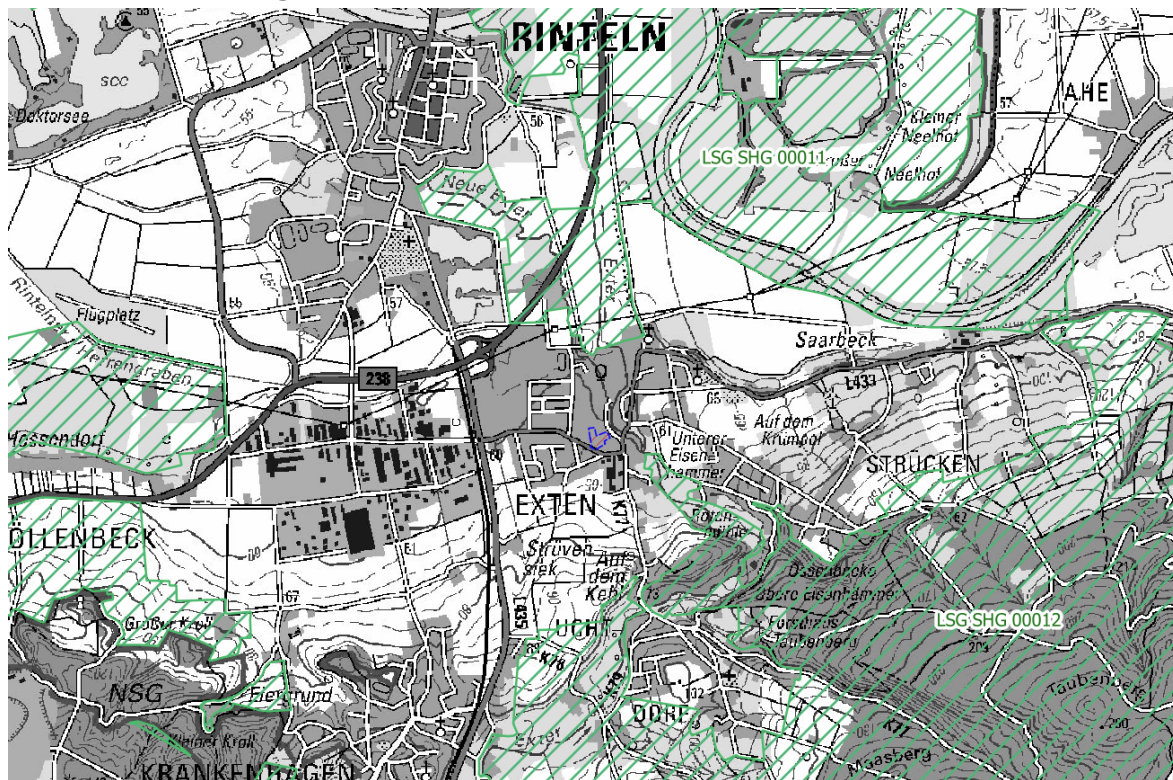


Abb. 10: Lage der Landschaftsschutzgebiete (ohne Maßstab)

(Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten, abgerufen am 18.09.2018)

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Im weiteren Umfeld liegt in ca. 240 m Entfernung westlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet LSG SHG 00012 „Lipper Bergland“ und etwa 420 m nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG SHG 00011 „Wesertal im Bereich Rinteln“.

Die Pflanzen und Tierwelt der Schutzgebiete werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Schutz- und Entwicklungsziele des NSG sind weiterhin in vollem Umfang gewährleistet.

3.4 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes. Eine Verordnung zum Wasserschutzgebiet Exten gibt es laut Stadtverwaltung nicht.

3.5 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund des bewachsenen Geländes besteht keine Erosionsgefahr. Dies gilt auch für die künftig kleinteilige Struktur der Hausgärten, deren Modellierung sowie die künftig ganzjährige Vegetation im Vergleich eher reduzierend wirkt.

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Diese besitzen hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit mittlere Wertigkeit, für spezialisierte und schutzwürdige Pflanzengesellschaften haben die im Plangebiet vorkommenden Böden jedoch nur geringe Bedeutung. Übergeordnete Zielsetzung der Stadt Rinteln ist es, in allen Siedlungsschwerpunkten angemessene Erweiterung- und Entwicklungspotentiale – hier bezogen auf die Wohngebietsbebauung - anbieten zu können.

3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler. An der gesamten „Behrenstraße“ befinden sich ebenfalls keine Baudenkmäler. Das nächstliegende Baudenkmal ist das 4-Ständerhaus „Vor den Höfen 12“, das einen Abstand von über 40 m zum Geltungsbereich hat. Es ist durch die vorhandene Bebauung vom Baugebiet abgeschirmt.

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist daher auch im Plangebiet zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den jeweiligen Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln zu beantragen.

Durch die ggf. mit Auflagen und Bedingungen versehene Genehmigung wird sichergestellt, dass archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

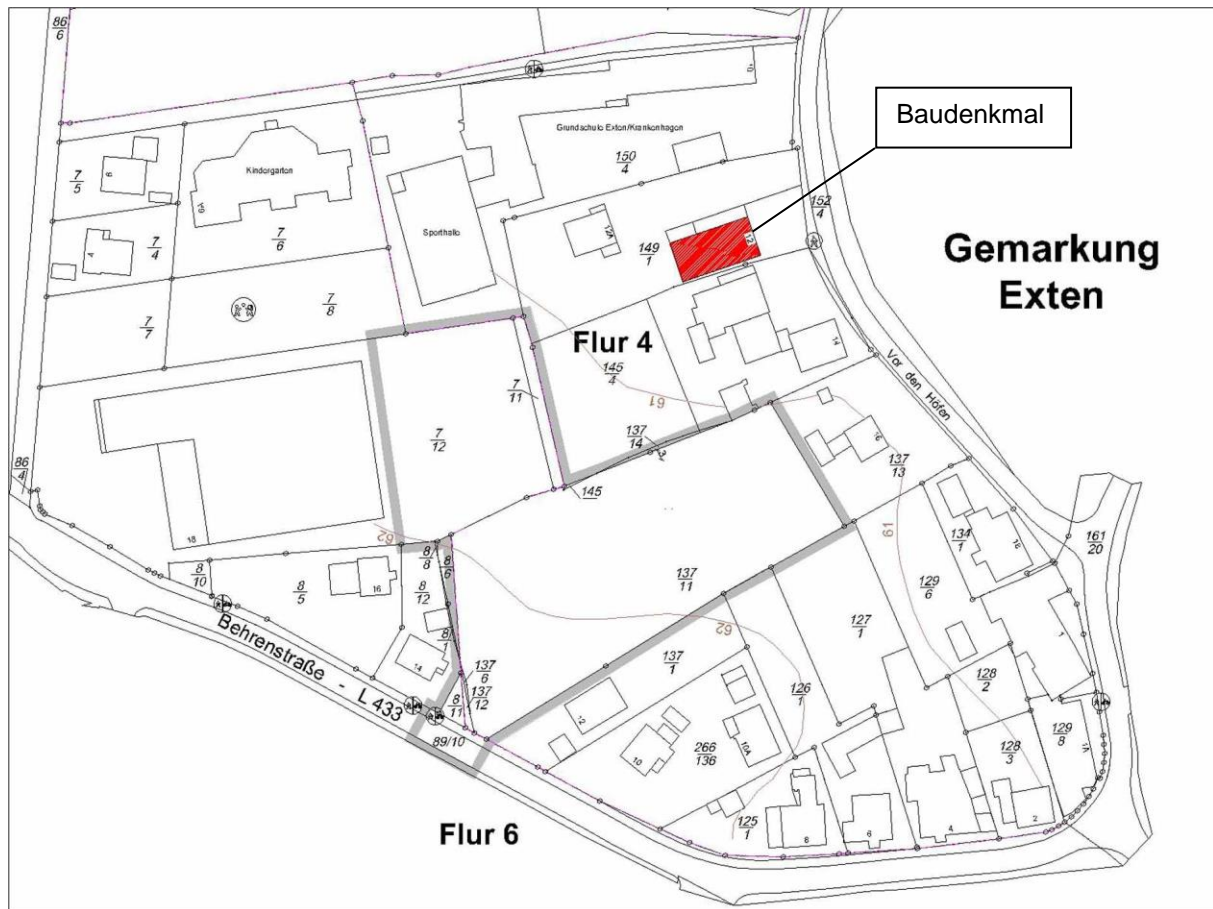


Abb. 11: Baudenkmäler in der Umgebung (ohne Maßstab)

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Planung soll eine Erweiterungsmöglichkeit für die Grundschule und den Bau von Wohngebäuden sowie auch den Bau eines privaten Parkplatzes vorbereiten.

Die bauliche Nutzung der Fläche orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für die beabsichtigten Nutzungen. Das Baugebiet wird durch die Festsetzung eines Wohngebietes im Sinne des § 6 BauNVO und durch die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung gegliedert, so dass die zukünftig zulässigen Nutzungen, die nächstgelegene schützenswerte Nutzung (Wohnbebauung) nicht beeinträchtigen können.

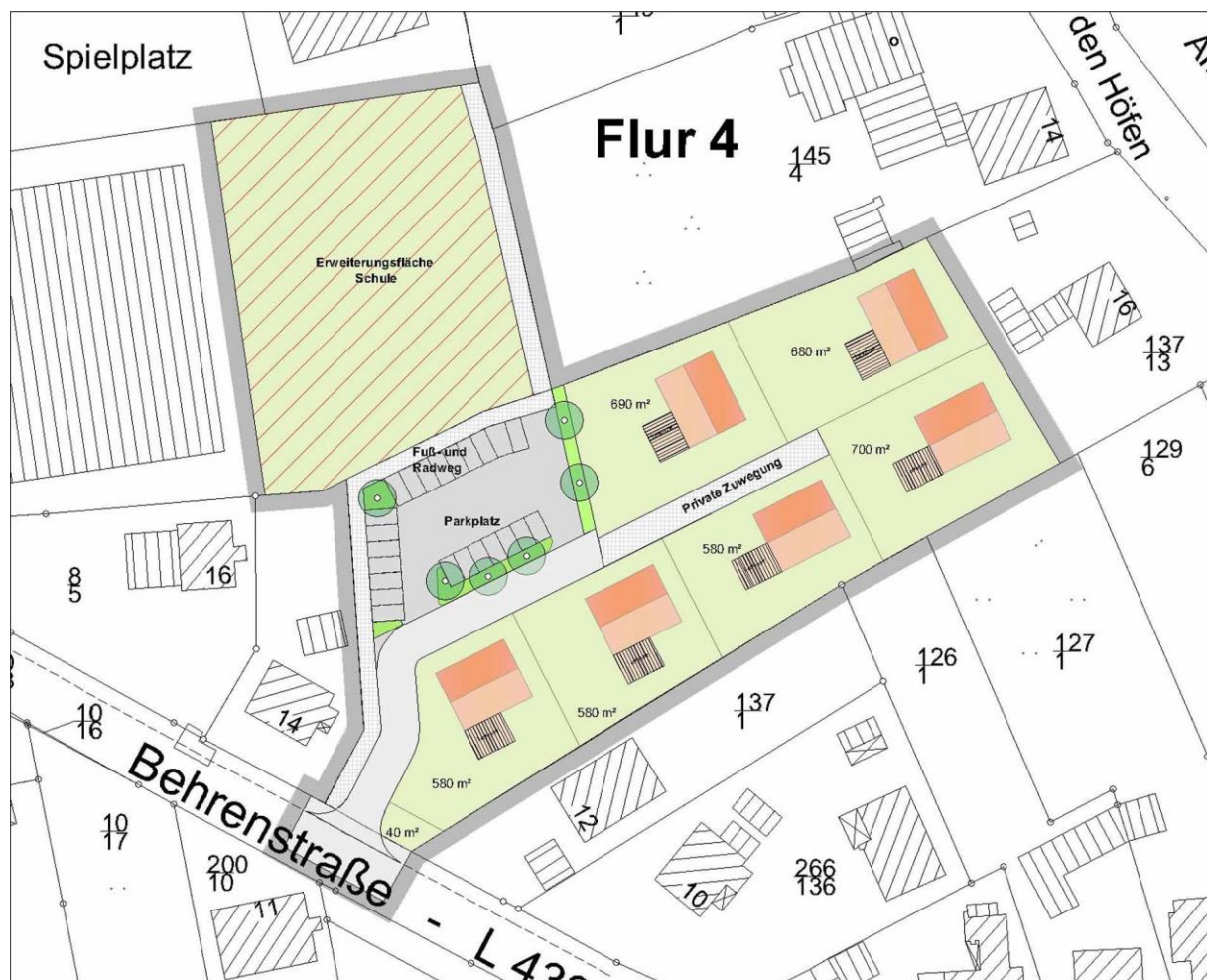


Abb. 12: Potenzielle Möglichkeit der baulichen Nutzung (Bebauungsbeispiel)
(Quelle: Konzeptplanung des Planungsbüros Rinteln, Stand März 2021)

Für die Erweiterungsfläche der Grundschule gibt es noch kein Konzept. Es handelt sich bei der Wohnbebauung um eine Bebauung, in der Einzel- und/oder Doppelhäuser angedacht sind. Eine nicht störende gewerbliche Nutzung der Gebäude ist möglich. Eine klimagerechte Stadtplanung erfolgt hier u.a. durch die Verwirklichung der „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der geplanten Nachverdichtung, und der Ausrichtung der Gebäude nach Süden.

Die Haupteerschließungsplanung ist insgesamt abgeschlossen. Das Verkehrskonzept basiert auf der Erschließung über die Haupteerschließungsstraße „Behrenstraße“. An diese schließt sich eine zunächst öffentliche Straße und im hinteren Verlauf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an, das die Er-

schließung des Parkplatzes und der hinteren Bebauung sichert (vgl. Abb. 9 und Planzeichnung). Die Erschließung der Erweiterungsfläche für die Grundschule kann sowohl von Norden als auch von Süden über den Parkplatz erfolgen.

4.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Da der Bereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und ein landesplanerisches Ziel die Verdichtung von Innenbereichen ist, kommen keine Planungsalternativen in Betracht.

Die städtebaulich günstige Lage des Plangebietes in einem Innenbereich eines Ortsteiles von Rinteln in relativer Nähe der Innenstadt und aller erforderlichen Infrastrukturen (öffentlicher Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) dient den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnraum und zur Stärkung des Grundschulstandortes durch Erweiterungsmöglichkeiten und bedarf keiner Planungsalternativen.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Ein landschaftsplanerisches Konzept wird nicht neu entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken nur geringe Umweltauswirkungen. Daher ist auch ein landschaftsplanerisches Konzept, dass ausgehende Umwelteinwirkungen vom Plangebiet minimiert, nicht erforderlich.

5. Grundzüge der Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzung für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

Art der baulichen Nutzung

Der südliche Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind die nach § 1 Abs. 3 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Flächen für Gemeinbedarf § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Für den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Parkplatz gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist für den Bereich eine Erweiterung der Grundschule.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Anpassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Angabe von zulässigen Grundflächenzahlen und einer Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe gelten für den gesamten überbaubaren Geltungsbereich.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Für die Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Parkplatz wird keine Grundflächenzahl festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird zur Anpassung der Neubauten an den Bestand und der Schaffung eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes festgesetzt. Sie ist unerlässlich, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die Gebäudehöhe zum Gelände festzulegen. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden nur geneigte Dächer zugelassen, da dies der umgebenden Wohnbebauung entspricht. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt wird mit einer maximalen Gesamthöhe von 8,50 m von den in der Erschließungsplanung festgesetzten Höhenpunkten festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Nachprüfbarkeit der Bezugshöhe gegeben. Folgende Festsetzung sind getroffen worden:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 8,50 m Gesamthöhe (Firsthöhe) festgelegt. Maßgeblich für den obersten Punkt ist die Dachhaut der Gebäude (First). Als unterer Bezugspunkt gelten die Höhenbezugspunkte der Erschließungsplanung. Dabei wird der nächstliegende Höhenbezugspunkt oder bei mehreren nächstliegenden ein Mittelwert zu Grunde gelegt.

In der Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m Gesamthöhe über der mittleren Geländehöhe von 61,5 m NHN festgesetzt. Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: bei geneigten Dächern die Oberkante First, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika des obersten Geschosses). Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1 m sind zulässig.

Durch die Festlegung der max. Gesamthöhe ist die Festsetzung von Geschossen nicht mehr erforderlich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße ergänzt.

Offene Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet und die Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen Bauweise in der Form, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge der jeweiligen Häuserkomplexe darf 50 m nicht überschreiten.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist auf 2 begrenzt.

Die möglichen Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet lassen sich folgendermaßen definieren:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilien-Wohnhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Beide Hausformen sind im allgemeinen Wohngebiet zugelassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine nach § 22 BauNVO möglichen Einschränkungen vor, nach denen Flächen festgesetzt werden können, auf denen nur eine der genannten Hausformen zulässig ist. Damit will die Kommune ein breit gefächertes Bauangebot präsentieren.

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule wird keine Hausform festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird gleichzeitig die Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet die Baufenster durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Die Baugrenzen dürfen von der Bebauung nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule werden keine Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Weitere Festsetzung nach § 9 BauGB

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wurde vom Büro Kirchner eine Ausbauplanung für die verkehrliche Erschließung inklusive der Ausbauplanung der Einmündung in die L 433 erstellt, die eine Grundlage für den Bebauungsplan darstellt. Die Unterlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt. Der Bebauungsplan ersetzt im bebauten Innenbereich eine straßenrechtliche Planfeststellung.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird zunächst über die öffentliche Straße für die ersten beiden Grundstücke und dann über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die übrigen Grundstücke erfolgen.

Für die Verkehrsflächen im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Ziff.11 BauGB sind die Verkehrsflächen verbindlich, die nach der verkehrsgerechten Umgestaltung durch die endgültige Straßenvermessung ermittelt werden.

Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 19, 22 BauGB

Durch die heutigen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Motorisierungsgrad der zukünftigen Bewohner im allgemeinen Wohngebiet trotz der innenstadtnahen Lage sehr hoch ist. Daher ist es wichtig genügend Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten bzw. den Bedarf im Plankonzept zu berücksichtigen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Als Abstand zu dem privaten Weg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestmaß von 3,00 m einzuhalten. Zum Parkplatz hin ist kein Abstand erforderlich.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 6 NBauO

Die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, ist in § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 6 der Niedersächsischen Bauordnung für das Land Niedersachsen festgelegt.

Dachform und Dachneigung

Um die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung aufzunehmen, muss die Dachneigung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet mindestens 30° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausgenommen.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule werden keine Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln zulässig.

Glänzend engoblierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Metall- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die folgenden RAL-Töne zulässig:

2001 – Rotorange, 2002 – Blutorange, 3002 – Karminrot, 3003 – Rubinrot, 3004 – Purpurrot, 3005 – Weinrot, 3009 – Oxydrot, 3011 – Braunrot, 3013 – Tomatenrot, 3016 – Korallenrot, 8001 – Ockerbraun, 8003 – Lehmbraun, 8004 – Kupferbraun, 8007 – Rehbraun, 8008 – Olivbraun, 8011 – Nussbraun, 8012 – Rotbraun, 8014 – Sepiabraun, 8015 – Kastanienbraun, 8016 – Mahagonibraun, 8017 – Schokoladenbraun, 8023 – Orangebraun, 8024 – Beigebraun, 8025 – Blassbraun, 7016 – Anthrazitgrau, 7021 – Schwarzgrau, 7024 – Graphitgrau, 9004 – Signalschwarz, 9011 – Graphitschwarz.

Dies gilt jedoch nicht für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten.

Mit diesen Festsetzungen entsprechen die neu geplanten Gebäude der umgebenden Bebauung.

Gestaltung der Freiflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, sind innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird.

Aus ökologischen Gründen ist die Anlage von Stein- oder Schottergärten und das Abdecken von Beeten und das Einziehen von Folien ausgeschlossen. Dies soll dazu beitragen, dass eine Vielzahl von Insekten und Vögeln Lebensraum in den Gärten findet.

Von der o.g. Vorgabe sind gebäudebegleitende Streifen (z.B. Traufstreifen) als Spritzschutz bis zu einer Breite von 0,5 Metern ausgenommen. Die Breite ergibt sich durch die handelsübliche Größe von Kellerschächten.

Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken für Wohngebäude sind bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als notwendige Einstellplätze (Estpl.) mindestens 2 Estpl. je Wohnung herzustellen. Dies soll den öffentlichen Straßenraum entlasten, da dort keine Parkplätze vorgesehen sind und der Parkplatz nur für die Schule und die Kindertagesstätte gebaut wird.

6. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Art der Fläche		Größe (gerundet)
Fläche für Gemeinbedarf		3.440 m ²
- Erweiterungsfläche Schule	2.495 m ²	
- Parkplatz Schule	945 m ²	
Allgemeines Wohngebiet		3.985 m ²
Straßenverkehrsfläche		550 m ²
Fuß- und Radweg		75 m ²
Abfallplatz		40 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich		8.090 m²

III. UMWELTBELANGE

7. Umweltprüfung

Nach § 13a i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von ca. 6.320 m² beansprucht wird (vgl. Flächenbilanz in Kap. 6).

Entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG sind unter Punkt 18 „Bauvorhaben“ nur größere Bauvorhaben wie Hotelkomplexe, Feriendörfer, Einkaufszentren insbesondere im Außenbereich aufgeführt. Bauvorhaben von Schulen oder Wohnbebauungen, insbesondere im Innenbereich werden nicht genannt.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall.

9. Artenschutz

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Aus der Konfliktanalyse ergeben sich folgende Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG.

Die Baufeldräumung soll für den Straßen- und Gebäudebau im Zeitraum 1. September bis Ende Februar erfolgen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten.

Es wird davon ausgegangen, dass ab der Baufeldräumung die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Bodenbrüter nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden.

Alternativ können Bauarbeiten in den Baugebieten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Baugebieten keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

Bei der Beseitigung der zwei Bäume wurde die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung berücksichtigt, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Sie erfolgte im Winterhalbjahr 2019/2020.

Das Entfernen von Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Baumaßnahme folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenregelung für Beginn der Baumaßnahmen

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10. Auswirkungen auf die Umwelt

10.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Die Festsetzungen lassen nur eine Bebauung zu, die nicht über die Möglichkeiten der umgebenden Bebauung hinausgeht. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind sehr gering, da die Schulerweiterungsfläche und das Wohngebiet sehr klein sind und das Umfeld fast vollständig bebaut ist.

10.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist nicht zu erwarten, dass nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich vorkommen. Durch den Erhalt der Biotopstrukturen im Umfeld werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihre Entwicklungsformen geschädigt werden und das keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

11. Soziale Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, in Zukunft potenzielle Erweiterungsflächen für den Schulstandort zur Verfügung stellen zu können. Weiterhin dient der Parkplatz der Entlastung der Verkehrssituation vor der Schule und vor der Kindertagesstätte. Zusätzlich bringt die Änderung Sicherheit für den Eigentümer der Grundstücke im Wohngebiet bezüglich bereits getätigter Investitionen und der Zukunft des Standortes.

Die Planungen leisten einen Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines örtlichen Wohngebietes im Innenbereich von Exten und tragen damit zur Förderung weicher Standortfaktoren in der Stadt Rinteln bei.

12. Stadtplanerische Auswirkungen

Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Siedlungsgebietes in den gegenwärtig vorhandenen Siedlungsgrenzen als Wohngebiet sowie eine Erweiterungsfläche für die Grundschule.

13. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für den Bereich des Wohngebietes nicht gegeben. Parkplatz und die mögliche Schulerweiterungen haben finanzielle Auswirkungen.

14. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

V. VERFAHREN

15. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat am 28.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Nördliche Behrenstraße“ gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vom 09.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom 28.11.2019

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussfassung

Rinteln, den

gez. Thomas Primer

Der Bürgermeister