

# Bauleitplanung der Stadt Rinteln

## Landkreis Schaumburg

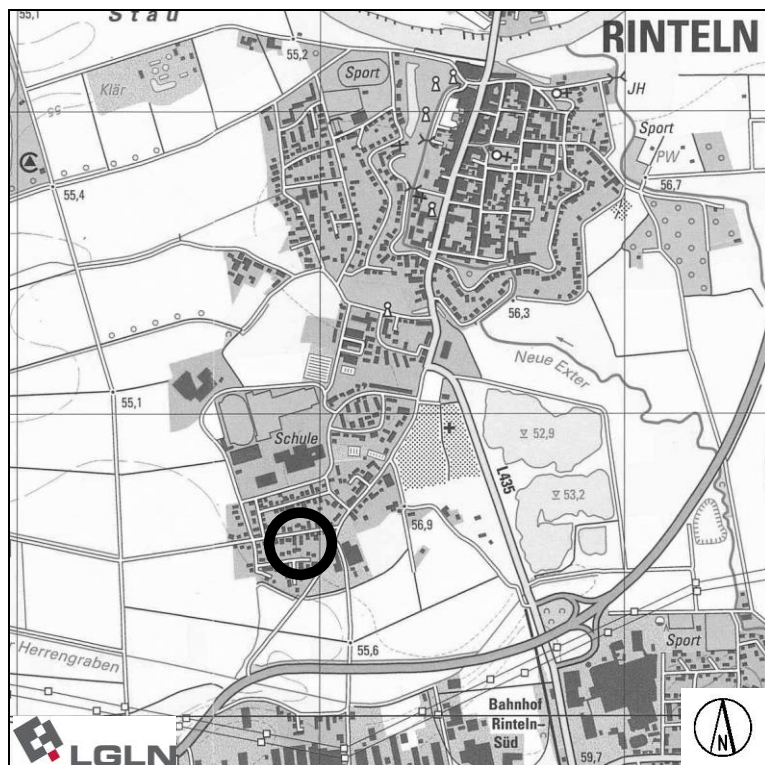
### Bebauungsplan Nr. 11 „Bruchwiesenweg“ - 1. Änderung -

#### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

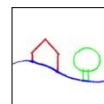
gem. § 13 a BauGB



#### Entwurf

(Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln Seetorstraße 1 a  
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



## Gliederung

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	7
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2 Verkehr	14
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	14
<b>5 Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>15</b>
<b>6 Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>7 Klimaschutz/Klimaanpassung</b>	<b>17</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>18</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
10.1 Bodenordnung	18
10.2 Ver- und Entsorgung	18
10.3 Kosten	20

## 1 Grundlagen

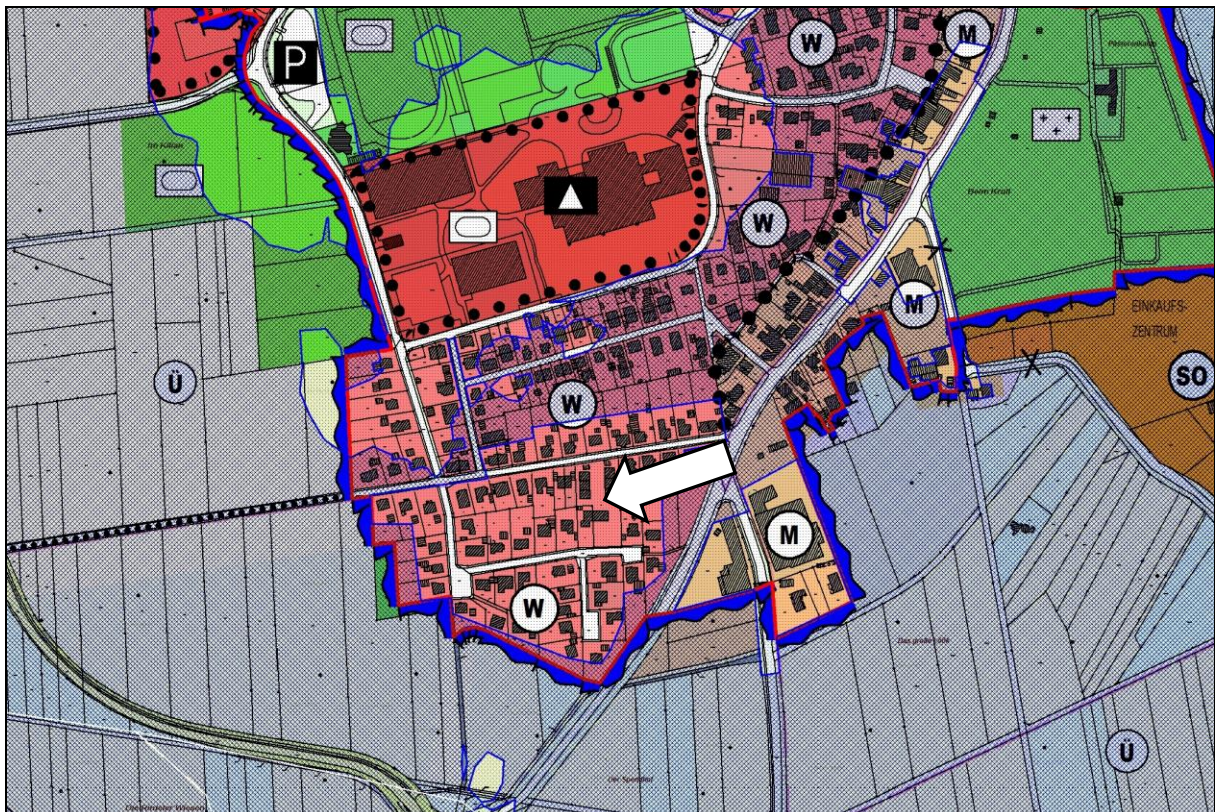
Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchwiesenweg“, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst. In seiner Sitzung am ..... hat der Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt die von der 1. Änderung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln entwickelt angesehen.

**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Rinteln (ohne Maßstab), Änderungsbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet**





## 1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erstreckt sich auf eine Fläche südlich des *Bruchwiesenweges* und nördlich des *Ottberger Weges* der Stadt Rinteln. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im südlichen Siedlungszusammenhang von Rinteln, ist von Wohnnutzungen umgeben und auf den nördlichen Flächen bereits überwiegend bebaut. Die südliche Fläche des Plangebietes wird derzeit als Hausgarten genutzt. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, um die lokalen Wohnbedürfnisse in Form der Realisierung eines Wohngebäudes in Zuordnung zu den umgebenden bebauten Grundstücksflächen decken zu können. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,*

*mitzurechnen sind oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 1.358 m<sup>2</sup> unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und

funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt. Bebauungspläne, die einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu diesem Planbereich aufweisen, werden in der Umgebung nicht aufgestellt.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

WA-Gebiet x GRZ:  $3.394 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.357,6 \text{ m}^2$

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von  $20.000 \text{ m}^2$  nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Stadt Rinteln. Diese Fläche kann hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich vorbereiteten Kleinsiedlungsgebiete (WS) mit den darin bereits realisierten ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Diese Nutzungen und die nördlich des *Bruchwiesenweges* und südlich der Straße *Im kleinen Löök* angrenzenden Wohnnutzungen umschließen den Planbereich der 1. Änderung vollständig und lassen in diesem Bereich die in einem Kleinsiedlungsgebiet zulässigen Nutzungen neben der prägenden Wohnnutzung nicht bzw. nicht mehr erkennen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchwiesenweg“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf das Plangebiet bezogenen Wohnbedarfs. Der Wohnbedarf soll vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben Gebäudeleerständen und drohendem Leerstand auch andere Formen und Nutzungen von Grundstücksflächen in der Form der baulichen Nutzung derzeit noch großer Grundstücksflächen (Hausgartenflächen) in die Betrachtung einbezogen werden, die aufgrund der veränderten Anforderungen nicht mehr in diesem Umfang genutzt werden.

Im Rahmen dieser 1. Änderung soll die Innenentwicklung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gefördert werden, um auf den sich darstellen Grundstücksflächen über die bisher festgesetzten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke hinaus eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes zusammengefasst und zur Deckung des Wohnbedarfs nach Süden bis auf einen Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze maßvoll erweitert.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Rinteln, die in den wesentlichen Grundzügen aus der Darstellung des FNPs und aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 abgeleitet werden können. Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen der 1. Änderung eine Wohnbaufläche dargestellt, im Bebauungsplan Nr. 11 ist ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO festgesetzt. Im weiteren südlichen Verlauf schließen sich weitere Kleinsiedlungsgebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 an, welche die Zugehörigkeit dieses Änderungsbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen. Die für ein Kleinsiedlungsgebiet typischerweise erkennbaren großen Grundstücksflächen mit den zugeordneten und der Eigenversorgung dienenden Hausgärten einschl. der Kleintierhaltung stellen sich jedoch innerhalb des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes aufgrund der bereits ausgeübten und geplanten Arten der Nutzungen (Wohnen) nicht mehr dar, sodass auf die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes verzichtet wird.

Durch die Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten und bisher unbebauten Flächen durch Verbesserung der baulichen Nutzung und eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Grundstücksgestaltung wird im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfes ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen, da zunächst die Flächen baulich beansprucht werden, die sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs darstellen und gegenüber der baulichen Beanspruchung der im Außenbereich gelegenen und unbebauten Flächen anbieten (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Mit der geplanten baulichen Nutzung werden ebenfalls Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geboten, da die Mobilisierung der bisher im Gebiet befindlichen unbebauten Grundstücksflächen neben dem Wohnen u.a. auch dem Grunde nach die Versorgung des Gebietes dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störender Handwerksbetriebe zulässt und durch die Bauentwicklung u.a. auch für das Bau- und Baunebengewerbe zur indirekten Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beiträgt.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits überwiegend bebaut und in dem bislang unbebauten Bereich auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 baulich hätte beansprucht werden können.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Dies ist durch die zukünftige bauliche Nutzung des im Plangebiet gelegenen Grundstückes der Fall. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass diese Änderung des B-Planes und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar sind, so dass die Änderung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

### 1.3 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

## 2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen 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 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 „Bruchwiesenweg“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 0,33 ha und wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Osten:  | durch die westlichen Grenzen der Flst. 2/17 und 2/16, weiter ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 2/16 das Flst. 6/27 (Ottberger Weg) querend und auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 3/12 zulaufend, |
| im Süden:  | durch die nördlichen Grenzen der Flst. 3/12 und 3/34,  |
| im Westen: | ausgehend von dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 3/37 das Flst. 6/27 (Ottberger Weg) querend und auf den   |

südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 3/16 zulaufend, weiter durch die östlichen Grenzen der Flst. 3/16 und 3/38,

im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 89/4 (Bruchwiesenweg).

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Rinteln, Flur 18.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### 3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erstreckt sich auf eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 und damit auf eine Fläche am südlichen Siedlungsrand Rinteln, südlich des *Bruchwiesenweges* und nördlich des *Ottberger Weges*.

Die unmittelbare Nachbarschaft der hier in Rede stehenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 wird derzeit durch die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelegenen Grundstücke sind als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt, dessen Prägung jedoch insbesondere durch die im Änderungsgebiet vorhandene Wohnnutzung nicht mehr vorherrschend ist. Hierzu gehören in der Regel neben der Wohnnutzung große Grundstücksflächen mit den der Eigenversorgung dienenden Hausgärten sowie einer gewissen Anzahl der Kleintierhaltung, im Plangebiet dieser Änderung nicht mehr vorhanden sind.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Flächen werden entsprechend durch eine lockere und ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt, die im Bereich der jeweils rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen über die zugeordneten Hausgärten mit den damit verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen) verfügen.

Südlich und westlich des Wohnsiedlungsbereiches schließt sich die freie Ackerlandschaft an. Östlich des Siedlungsbereiches, östlich der Detmolder Straße, befindet sich das Postverteilzentrum für die Stadt Rinteln. Auswirkungen auf die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind jedoch aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht zu befürchten. Darüber hinaus verlaufen die L 435 südwestlich in einer Entfernung von rd. 280 m und die B 238 südlich in einem Abstand von rd. 350 m vom Änderungsgebiet. Der Planbereich nimmt jedoch keinen Einfluss auf die Verkehrsflächen, da die mit dieser Änderung verbundene Förderung der Innenentwicklung nur kleinräumige Flächen umfasst, die sich nicht auf die Verkehrsfrequenz der v.g. Straße auswirkt. Erhebliche bauliche Eingriffe sind auch sonst nicht im Plangebiet oder angrenzend dazu zu erwarten oder erforderlich.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in der Stadt Rinteln befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung.

- *Das Plangebiet*

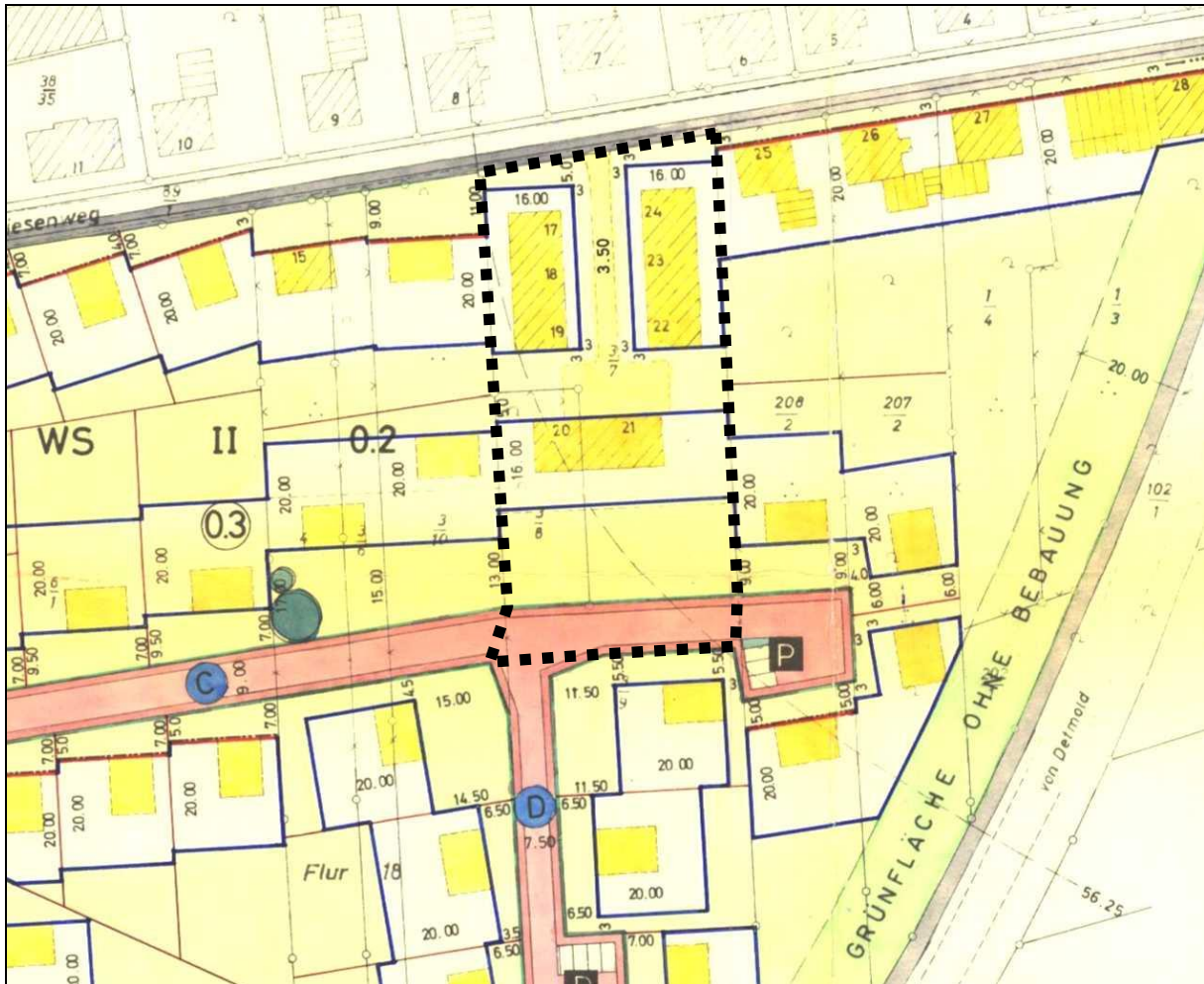
Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 11, der sich in Folge der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich darstellt. Über den westlich an den *Ottberger Weg* anschließenden *Hessendorfer Weg* mit Anbindung an den *Bruchwiesenweg* und darüber an die *Detmolder Straße* ist ein kurzwegiger Anschluss an die im Versorgungskern der Stadt Rinteln befindlichen Einrichtungen der Grundversorgung gegeben.

Aus dem nachfolgend dargestellten Planauszug ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11, der sich auf den hier in Rede stehenden Geltungsbereich bezieht und somit zum Teil von der 1. Änderung betroffen ist, zu entnehmen. Daraus gehen die darin festgesetzte Art der



baulichen Nutzung (WS-Gebiet), die Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,2 und GFZ = 0,3) sowie die Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) und die im B-Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hervor. Innerhalb des Plangebietes finden sich jedoch keine Baulinien, sodass es in diesem Bereich nicht zu einer strengen städtebaulichen Ausrichtung von Hauptgebäuden gekommen ist.

**Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Bruchwiesenweg“** (Das Plangebiet ist mit einer schwarz-gestrichelten Linie gekennzeichnet.)



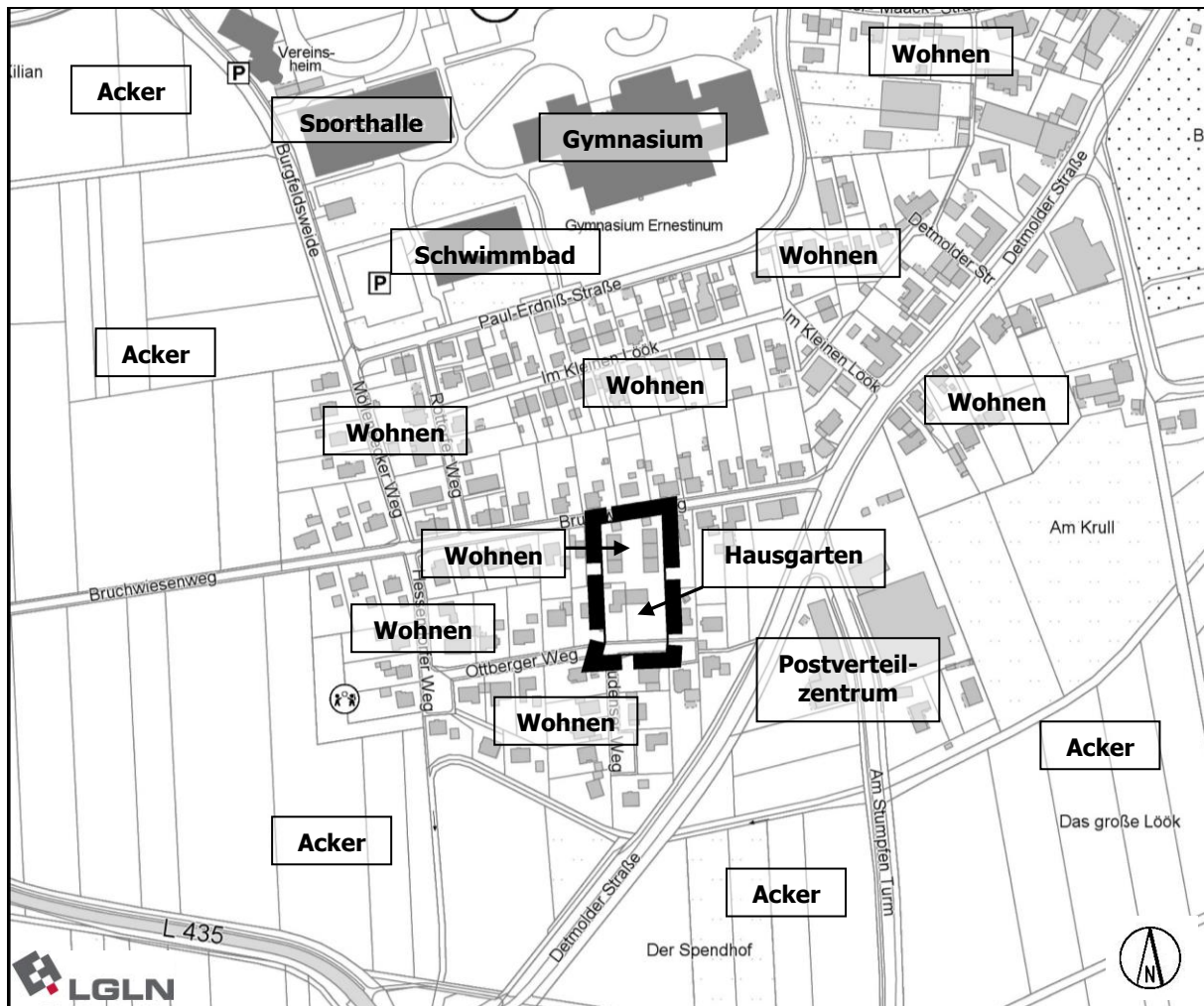
Die Fläche selbst ist im Norden bereits durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und die zugehörigen Erschließungs- und Nebenanlagen geprägt. Die Flächen sind größtenteils versiegelt. Die südliche Fläche stellt sich derzeit als Hausgarten dar, der entsprechend mit vereinzelt Gehölzpflanzungen gestaltet wurde und den nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern zuzuordnen ist.

Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden, so dass die Erschließung der Grundstücksfläche über den *Ottberger Weg* im Süden, den *Bruchwiesenweg* im Norden und die sonstigen im Straßenraum befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen als gesichert anzusehen ist. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind auch hinsichtlich ihrer Breite und Ausführung zur Aufnahme des hinzutretenden Verkehrs geeignet.

Südöstlich des Planbereiches verläuft die Detmolder Straße, deren Verkehrslärmimmissionen jedoch nicht erheblich beeinträchtigend auf das Änderungsgebiet einwirken.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes abgebildet.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung und Gestaltung der im Gebiet befindlichen und noch unbebauten Grundstücksflächen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des auf das südliche Stadtgebiet Rintelns bezogenen Wohnbaulandbedarfs geleistet werden. Zu diesem Zweck sollen vordringlich die im Siedlungszusammenhang gelegenen Bauflächenpotenziale beansprucht werden.

Dies ist hier der Fall, da innerhalb des Plangebietes noch Grundstücksflächen unbebaut sind und durch die Erweiterung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht werden kann. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre eine den heutigen Wohnanforderungen entsprechende bauliche Nutzung nicht realisierbar, da es an einer entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und einer ausreichend groß dimensionierten Grundflächenzahl (GRZ) fehlt, sodass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich ist. Die bauliche Entwicklung und damit die Deckung des Wohnbedarfs kann durch die Ausnutzung der im Gebiet vorhandenen und als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen maßvoll und auch mit Rücksicht auf nachbarliche Belange erfolgen.

Auf die bauliche Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher unbebauten Grundstücksflächen kann daher verzichtet werden.

Diese Bauleitplanung soll neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, indem die Bauflächenpotenziale innerhalb bestehender Baugebiete entsprechend dem lokalen Bedarf weitestgehend „mobilisiert“ werden. Für die im Plangebiet gelegene unbebaute Grundstücksfläche liegt der Stadt Rinteln eine entsprechende Bauanfrage vor, die den o.g. und individuellen Baulandbedarf hinreichend dokumentiert, aber auf der Grundlage der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen (besonders der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen) bisher nicht realisiert werden kann.

Um die individuellen Baulandbedürfnisse entsprechend berücksichtigen zu können und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des bereits durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereiches zu gewährleisten, ist daher die Anpassung der im B-Plan Nr. 11 bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Anhebung der Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) erforderlich.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten, ohne städtebauliche Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erzeugen, da die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis auf einen Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze an den *Ottberger Weg* erweitert werden sollen und seitlich die gem. NBauO einzuhaltenden Mindestgrenzabstände berücksichtigt werden. Eine merkliche städtebauliche Neuordnung und damit eine städtebauliche Neuorientierung des B-Planes ist hingegen nicht beabsichtigt. Der gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nunmehr angestrebten höheren baulichen Dichte wird aufgrund der damit verbundenen Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und unbebauten Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt.

Die höhere bauliche Dichte ist kein Merkmal, dass mit der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes verbunden werden kann. Darüber hinaus ist aufgrund der im Änderungsgebiet angestrebten prägenden Art der baulichen Nutzung (Wohnen) die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung führt nicht zu städtebaulichen Spannungen oder Nutzungskonflikten, da das Nebeneinander von Kleinsiedlungsgebieten und Allgemeinen Wohngebieten nicht als Nutzungskonflikt gilt. Vielmehr ist es so, dass im Wege der gegenseitigen Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen des Kleinsiedlungsgebietes und auf die hinzutretende Art der baulichen Nutzung WA-Gebiet bereits aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung integrierend eingegangen wird.

Die Festsetzung der II-geschossigen Bauweise wird unverändert aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um ein bauliches Einfügen zukünftig hinzukommender Bebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge sicherzustellen. Ferner sollen über die planbedingten Eingriffe hinaus keine Weitergehenden vorbereitet werden.

Änderungsgegenstände sind:

- *Zusammenfassung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen für die Flst. 3/7 und 3/8, damit verbunden:*  
*Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) nach Süden, bis auf einen Abstand von 5 m zur Straße Ottberger Weg sowie Festsetzung der Baugrenzen in Norden, Osten und Westen mit einem Abstand von jeweils 3 m zu den Grundstücksgrenzen,*
- *Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Allgemeines Wohngebiet (WA), damit verbunden:*

*Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,8.*

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird hierdurch ersetzt, da diese für die in diesem Gebiet vorgesehene Förderung der Innenentwicklung im Sinne der Deckung des Wohnbedarfs nicht mehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen bietet. Es fehlt an der Möglichkeit der Verdichtung, die bei einem Kleinsiedlungsgebiet gem. § 17 BauNVO die Höchstgrenze bei 0,2 erfährt. Darüber führt die angestrebte Wohnnutzung nicht mehr zur Nutzung von Hausgärten zum Zwecke der Eigenversorgung und Kleintierhaltung. Da diese charakteristischen Merkmale eines WS-Gebietes nicht mehr vorliegen und die Deckung des Wohnbedarfs im Gebiet angestrebt wird, wird ein WA-Gebiet festgesetzt.

Nachfolgend werden die im WA-Gebiet zulässigen Nutzungsstrukturen durch textliche Festsetzungen definiert:

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*
  1. *Wohngebäude,*
  2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
  3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (2) *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:*
  - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*
- (3) *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:*
  1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  2. *Anlagen für Verwaltungen,*
  3. *Gartenbaubetriebe,*
  4. *Tankstellen.*

Der Bebauungsplan Nr. 11 soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs schaffen. Die zukünftig hinzukommende Nutzung soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich einfügen. Daher orientieren sich die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung an der umgebenden Nutzungsstruktur, sodass neben der Deckung des Wohnbedarfs auch eine konfliktfreie Nachbarschaft zwischen der hinzutretenden und der bereits bestehenden Bebauung gewährleistet werden kann.

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zugelassen werden. Es wird

davon ausgegangen, dass diese Nutzungen nicht dazu beitragen werden, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Vielmehr können diese auch dazu beitragen, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu sichern.

Da primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden im WA-Gebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen potentiell etwa durch erhöhtes Verkehrsaufkommen stören könnten (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen. Hierbei richtet sich die Zulässigkeit nach dem mit einem konkreten Vorhaben verbundenen Konfliktpotential, das die im jeweiligen Umfeld anzutreffende Wohnqualität beeinträchtigen kann. Aussagen über die konkrete Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe können erst auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung getroffen werden, da erst dann Art und Umfang hinreichend genug feststehen und hinsichtlich der Wirkungen auf die benachbarten Wohnstrukturen beurteilt werden können.

Die Wohnnutzung und die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche potentiell erheblich störende Nutzungen im Sinne von Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der damit verbundenen störenden Fahrzeugverkehre ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Alternativstandorte vorhanden.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das neu festgesetzte WA-Gebiet eine offene und zweigeschossige Bauweise sowie eine für dieses Gebiet typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche und eine dem Wohnbedarf angemessene Baulandbereitstellung gewährleistet werden. Die Maße der baulichen Nutzung sind erforderlich, da die Förderung der Innenentwicklung im Sinne der Deckung des Wohnbedarfs angestrebt wird. Bei Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse stellt sich in Bezug zu den bestehenden Gebäuden und den in der Nachbarschaft bebauten Grundstücksflächen zukünftig keine städtebaulich unmaßstäbliche bauliche Entwicklung dar.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 60 % ergibt.

#### **4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Norden, Osten und Westen werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dabei erfolgt eine Zusammenfassung der bisher einzeln festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem werden die Baugrenzen südlich bis auf einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze erweitert, sodass eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und bauliche Ausnutzbarkeit der in diesem Bereich gelegenen und bislang unbebauten Grundstücksflächen ermöglicht wird. Hierdurch soll in dem südlichen Bereich zusätzlich eine flexible und den heutigen individuellen Wohnansprüchen gerecht werdende Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht werden, wobei die heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen berücksichtigt werden sollen.

Die Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der angestrebten Innenentwicklung erforderlich und gleichzeitig im Hinblick auf die benachbarten Grundstücksflächen maßvoll. Sie lassen eine nachbarliche Belange berücksichtigende bauliche



Entwicklung zu, ohne Immissionskonflikte oder sonstige städtebauliche Spannungen in jetzt unbekanntem Maße erwarten zu lassen.

## **4.2 Verkehr**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 wird über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen *Ottberger Weg* und *Bruchwiesenweg* erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die mit dieser 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit einhergehende bauliche Entwicklung eines weiteren Baugrundstückes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des auf den o.g. Erschließungsstraßen fließenden Verkehrs, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken, der hinsichtlich Art und Umfang bereits auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu erwarten war. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden auf der Grundlage der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den jeweiligen Baugrundstücken sichergestellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

## **4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit rd. 1.358 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Innerhalb des Planbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befinden sich noch unbebaute Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen des Plangebietes sind – wie bereits oben beschrieben - Eingriffe bereits dem Grunde nach planungsrechtlich zulässig.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die Änderung des B-Planes Nr. 11 bezieht sich auf die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit verbundene Verlegung der Baugrenzen. Die

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls angepasst, entsprechen aber der prägenden Bebauung der Umgebung.

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung und der umgebenden baulichen Prägung haben die Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt, sodass die im Plangebiet gelegenen Flächen keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft besitzen. Auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen wird in diesem Fall daher verzichtet, da der zusätzlich von der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen betroffene Bereich sich für den Artenschutz nicht als wertvoller Bereich darstellt.

Die Erhöhung der GRZ führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelungen durch Hauptgebäude. Diesbezüglich sei jedoch darauf hingewiesen, dass bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unter der damit gültigen BauNVO 1962 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu 100% zulässig war.

Für das Plangebiet ergeben sich somit keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher zulässige Versiegelung des Bodens nicht erhöht oder grünordnerisch relevante Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden. Vielmehr wird die zukünftig zulässige Versiegelung gegenüber dem derzeit möglichen Versiegelungsgrad zurückgenommen. Ein erheblicher und daher ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

## **5 Altlasten und Kampfmittel**

Der Stadt Rinteln sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Ferner sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.

Das im Plangebiet bereits festgesetzte WS-Gebiet weist auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einen Schutzanspruch entsprechend dem für WA-Gebiete in Form der nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte auf:

WS/WA        tags 55 dB(A) und        nachts 45 dB(A)/40 dB(A)

Der kleinere Nachtwert findet für Gewerbelärm Anwendung.

Durch die mit der 1. Änderung des B-Planes verfolgte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verlegung der Baugrenzen und der Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden. Zudem ist lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses als Einfamilienhaus geplant.

Es werden auch über die bereits rechtsverbindlich zulässigen Arten der baulichen Nutzungen hinaus keine weiteren Nutzungen oder Einrichtungen zugelassen, die erheblich beeinträchtigend auf die vorhandene Wohnnutzung Einfluss nehmen könnten. Auf den Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 wirken auch von außen keine emissionsintensiven Betriebe ein, sodass ein Nutzungskonflikt weder bekannt ist noch erwartet werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden die von der Detmolder Straße ausgehenden Lärmemissionen bereits berücksichtigt. Aufgrund der umgebenden Nutzung ist nicht von einem Nutzungskonflikt auszugehen. Es werden innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen auch keine Eingriffe in den Straßenraum vorbereitet oder erwartet, sodass aufgrund des fehlenden baulichen Eingriffes in den Straßenraum keine Immissionsschutzmaßnahmen begründet sind.

Aufgrund der Nähe zur Detmolder Straße von rd. 56 m (DTV ca. 3.740 Kfz/24h) erfolgte dennoch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes eine überschlägige Betrachtung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Gebiet Immissionspegel von rd. 50-53 dB(A) tags und rd. 40-43 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 können damit eingehalten werden. Den Immissionsschutz betreffende Festsetzungen werden daher für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 nicht erforderlich. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die Berücksichtigung von Baustoffen zur Einhaltung der Anforderungen aus der aktuellen Energieeinsparungsverordnung überwiegend der Lärmpegelbereich II bis III, d.h. Pegel bis 64 dB(A) berücksichtigt werden können. Ein unmittelbarer Immissionskonflikt stellt sich daher nicht dar. Aus diesem Grund werden keine den Immissionsschutz betreffenden Festsetzungen Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11.

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 handelt und die geringfügige Änderung keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet.

Darüber hinaus wirken nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gewerbelärmemissionen und auch keine sonstigen, im Kleinsiedlungsgebiet zulässigen Immissionen (Geruch in Folge von Kleintierhaltung) auf das Plangebiet ein, da es an einer entsprechenden merklichen Tierhaltung im Nahbereich des Änderungsgebietes fehlt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährt.

## **7 Klimaschutz/Klimaanpassung**

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich geprägten und kleinräumigen Flächen nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die überwiegend durch die umgebend und im Gebiet selbst bestehenden Wohnnutzungen und durch die begleitenden Straßen und Nebenanlagen sowie die rückwärtigen Hausgartenflächen bestimmt werden. Der im südlichen Plangebiet befindliche Hausgarten unterliegt einer bereits intensiven Gartennutzung als Freizeit- und Erholungsbereich, sodass in keine uneingeschränkten und klimatisch bedeutsamen Flächen eingegriffen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 trägt mit der darin vorbereiteten baulichen Ergänzung zur Vervollständigung des Siedlungsbereiches bei, sodass sich auch zukünftig ein ähnliches siedlungsstrukturell bereits beeinflusstes Klima entwickeln wird. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 möglich, sodass diese mit den nur geringfügigen Änderungen der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Erhöhung der GRZ und GFZ, Änderung der Art der baulichen Nutzung) nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beitragen werden. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt auch nicht dazu bei, dass die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits ermöglichte Flächenversiegelung zunehmen wird, da sich die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand verringern werden.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 nicht festgesetzt. Es wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass mit der gärtnerischen Gestaltung von Grundstücken eine angemessene Durchgrünung der Hausgärten einhergehen wird. Diese wird auch zukünftig zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperaturs Ausgleich und zur Staubbindung beitragen können.

Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der grundstücksbezogenen Entwässerungseinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserleitungen aufgrund der nur kleinräumig zu erwartenden Flächenversiegelungen zur Aufnahme des mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten Versiegelungsereignisses ausreichend dimensioniert sind, sodass auf Versickerungseinrichtungen verzichtet werden kann.

Die Änderung des B-Planes trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Rinteln Rechnung getragen.

## 8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Fundstätten von Kulturdenkmalen (Bodenfunde) bekannt. Unabhängig davon können Bodenfunde bei jeglicher Art von Bodeneingriffen auftreten.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Die Bodenfunde sind nach den Vorschriften des § 14 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rinteln anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, Bodenfunde zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

## 9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst eine Fläche von insgesamt 3.782 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	3.394 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	388 m <sup>2</sup>
Gesamt:	3.782 m <sup>2</sup>

## 10 Durchführung des Bebauungsplanes

### 10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser B-Plan-Änderung nicht erforderlich.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Der südlich an das Plangebiet angrenzende *Ottberger Weg* und der nördlich angrenzende *Bruchwiesenweg* sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an den im *Ottberger Weg* und *Bruchwiesenweg* bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen worden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert. Mit dieser Bauleitplanung wird lediglich ein Wohngrundstück zusätzlich an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.



## **Oberflächenentwässerung**

Die bestehende Oberflächenentwässerung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinflusst, da an die bereits bestehenden Entwässerungsleitungen angeschlossen werden kann und die hinzukommende versiegelte Fläche im Umfang geringfügig ist, sodass hierdurch die lokalen Vorflutverhältnisse nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die planungsrechtlich bereits mögliche Gesamtversiegelungsrate des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 wird durch die 1. Änderung nicht derart verändert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der nachfolgenden Vorflut ableitbar wäre.

## **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch die Stadtwerke Rinteln sichergestellt.

Für den Grundsatz 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/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundsatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung — WA-Gebiet — 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Rinteln.

Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Unter Berücksichtigung der bereits nördlich und südlich des Plangebietes realisierten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon

ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücksflächen können auch zukünftig unmittelbar über die angrenzenden Verkehrsflächen auch hinsichtlich der Abfallentsorgung erreicht werden.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Rinteln.

### **Fernmeldewesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

## **10.3 Kosten**

Der Stadt Rinteln entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.