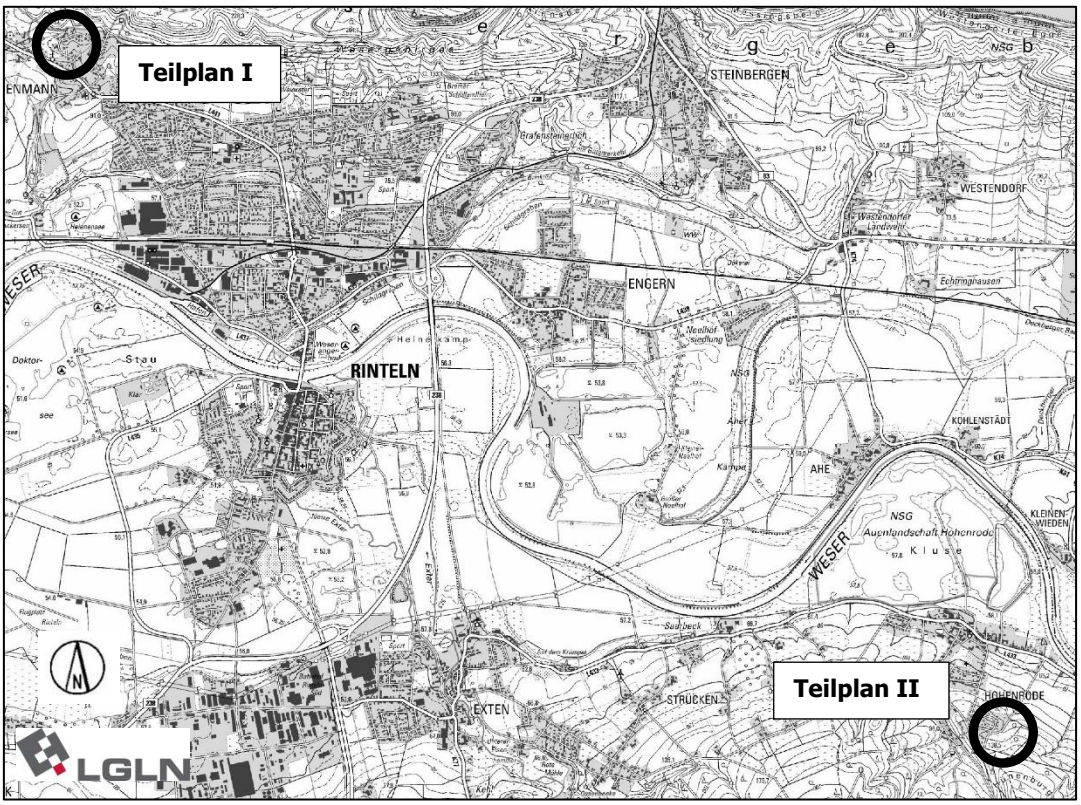
Bauleitplanung der Stadt Rinteln
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 13
„Bleekebrink"
OT Todenmann
einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Entwurf
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

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

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen 3
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 8
1.4 Vorliegende Fachgutachten 8
2 Aufgaben des Bebauungsplanes 9
3 Städtebauliches Konzept 9
3.1 Räumliche Geltungsbereiche 9
3.2 Zustand des Plangebietes 10
3.3 Ziele und Zwecke der Planung 15
4 Inhalt des Bebauungsplanes 16
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 16
4.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO 20
4.3 Verkehr 21
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft 22
5 Altlasten und Kampfmittel 27
6 Immissionsschutz 28
6.1 Grundlagen 28
6.2 Lärmimmissionen 29
6.3 Geruch und Staub 31
6.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung (Störfallbetriebe) 31
7 Klimaschutz/Klimaanpassung 31
8 Denkmalschutz 32
9 Militärische Luftfahrt 33
10 Daten zum Plangebiet 33
11 Durchführung des Bebauungsplanes 33
11.1 Bodenordnung 33
11.2 Ver- und Entsorgung 34
12 Kosten für die Stadt 37

Teil II Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf 38
Anlage 2: Geländeschnitte 39

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bleekebrink", einschl. örtlicher Bauvorschriften, gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB), der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gefasst.

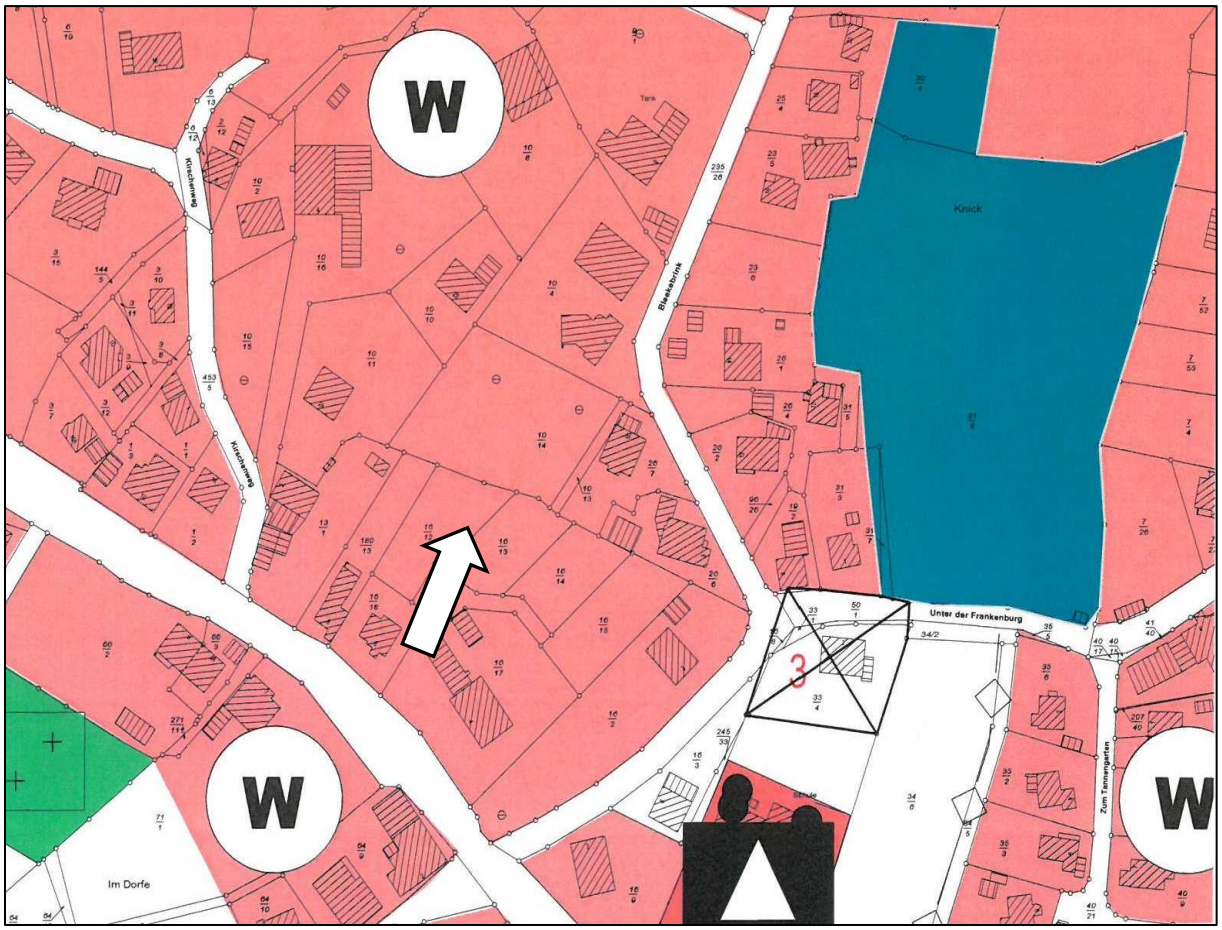
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden, die zur Deckung des auf die Stadt Rinteln und insbesondere auf den Ortsteil Todenmann abzielenden Wohnbaulandbedarfs beitragen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 wird aus den Teilplänen 1 und 2 gebildet.

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rinteln stellt den von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 betroffenen Bereich des **Teilplans 1** als Wohnbaufläche dar. Da im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden.

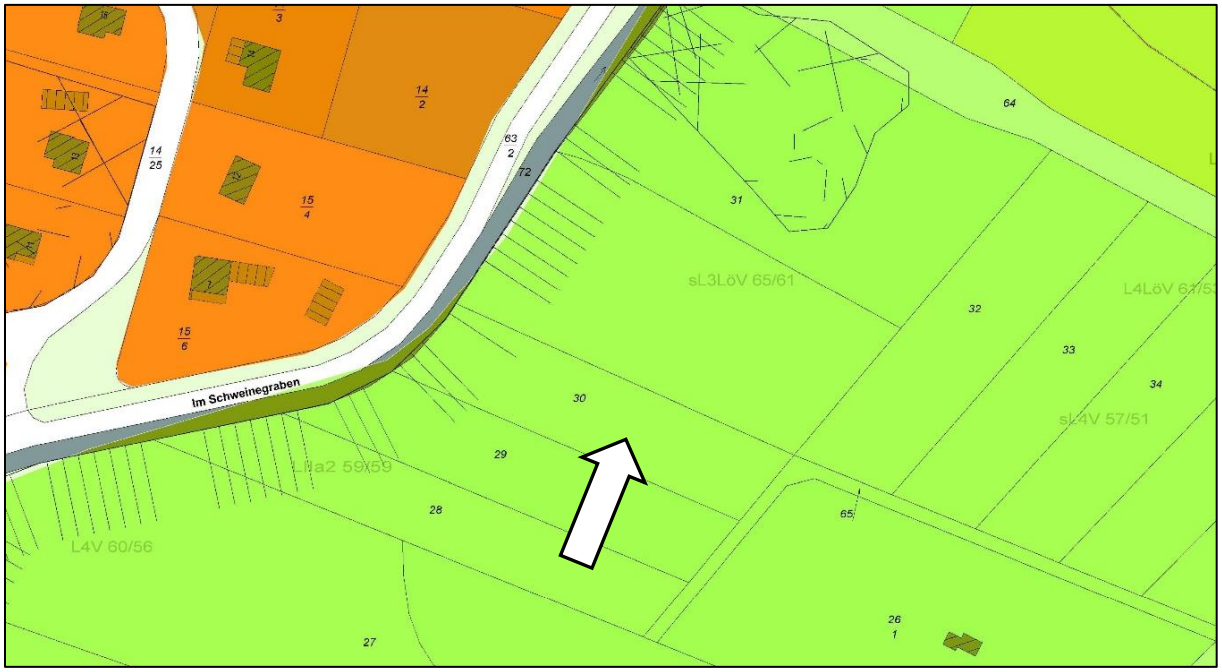
Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Rinteln – Teilplan 1 (ohne Maßstab)



Für den **Teilplan 2** werden im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich schließt östlich an den Siedlungsbereich Hohenrode (Sonderbaufläche für Wochenendhäuser) an und ist im Norden, Osten und Westen von weiteren Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Rinteln – Teilplan 2 (ohne Maßstab)



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 13 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 erstreckt sich im Teilplan 1 (Todenmann) auf eine Fläche westlich der Straße Bleekebrink im Ortsteil Todenmann. Der Planbereich ist von Wohnbebauung umgeben, die über die v.g. Straße und den im weiteren nördlichen Verlauf nach Westen führenden Kirschenweg erschlossen wird. Im weiteren südlichen Verlauf der Straße Bleekebrink verläuft die überörtlich relevante Landesstraße L 441 (Hauptstraße) in welche die Straße Bleekebrink einmündet.

Der Siedlungsbereich wird durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie im Wesentlichen durch die lokale topographische Situation (Hangausrichtung Süden) mit leicht welliger Bodenstruktur geprägt.

Im Geltungsbereich des Teilplans 1 selbst befinden sich Gartenflächen, die an bereits im unmittelbaren Umfeld bebaute Grundstücksflächenanschließen.

Die topographische Situation im Sinne einer Südhanglage einschl. der damit verbundenen Verwerfungen (nordwestlich an das Gebiet angrenzend) sind für das nähere und weitere Umfeld des Plangebietes als auch für den gesamten Siedlungsbereich kennzeichnend.

Im Bereich des Teilplans 2 (Hohenrode) liegen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen vor, die mit einzelnen Gehölzen bestanden sind. Innerhalb des Teilplans 2 soll die externe Kompensation für die Eingriffe im Teilplan 1 erfolgen, sodass die Flächen bei der Berechnung der Grundfläche nicht berücksichtigt werden.

Der B-Plan Nr. 13, der im Teilplan 1 eine Fläche von insgesamt 5.887 m² aufweist, soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. 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 oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.*

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 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 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden B-Planes Nr. 13 – Teilplan 1 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 1.460 m² (Grundstücksfläche: 4.868 m² x GRZ 0,3 = 1.460 m²) unter dem o.g. Schwellenwert.

Weitere Bebauungspläne, die auf die Ermittlung der Grundfläche Einfluss nehmen könnten, befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung und auch aktuell nicht im Aufstellungsverfahren.

Da die zulässige Grundfläche mit insgesamt 1.460 m² deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung in diesem Punkt erfüllt.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 – Teilbereich 1 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Stadt Rinteln, OT Todenmann. Die Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch bereits realisierte Wohngebäude geprägt. Diese Nutzungen in Form von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern umschließen den Bereich des Teilplans I des Bebauungsplanes Nr. 13 vollständig, sodass auch keine Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB erkennbar ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vielmehr aus allgemeinen städtebaulichen Ordnungsbedürfnissen für die Bebauung in zweiter Bebauungsreihe erforderlich, da durch die angestrebte Siedlungsentwicklung das Auftreten städtebaulicher Spannungen vermieden werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf die Stadt Rinteln, insbesondere auf den OT Todenmann, beziehenden 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 die Betrachtung einbezogen werden. Hierzu gehören auch bislang als Hausgarten genutzte Flächen, die zur Deckung des Wohnbedarfs grundsätzlich dann geeignet sind, wenn diese ausreichend groß und erschlossen sind oder auf einfache Art und Weise erschlossen werden können, ohne hierbei weitergehende städtebauliche Spannungen zu umliegenden Nutzungen auszulösen.

Im Rahmen des B-Planes soll die Innenentwicklung durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (etwa durch die Ausweisung eines WA-Gebietes, überbaubarer Grundstücksflächen sowie privater Verkehrsflächen) gefördert werden, um auf den sich darstellen Grundstücksflächen eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden in Anlehnung an die angrenzend bereits vorhandenen Wohnhäuser für die großen und zusammenhängenden Bracheflächen ein WA-Gebiet, durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen sowie Erschließungsflächen festgesetzt.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Rinteln, die aus der Darstellung des FNPs (Wohnbauflächen) abgeleitet werden können und bereits dem Grunde nach eine bauliche Nutzung der Grundstücksflächen haben erkennen lassen.

Durch die Mobilisierung bisher unbebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich, zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes, verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 a Abs. 1 BauGB abgesehen. 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 in dem bislang unbebauten Bereich auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits zum größten Teil hätte bebaut werden können. Ferner weist der Planbereich auch sonst keine aus der Sicht des Umweltschutzes besonders hochwertigen ökologischen Strukturen auf. Dennoch wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt, um naturschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbote zu vermeiden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster zur Rodung von Gehölzen von Oktober bis Februar) und bei einer geeigneten Kompensation von Habitatverlusten (durch das Überbauen des Grünlandes und der Rodung der Bäume) nicht eintreten. Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten im Planungsraum ist diesbezüglich eine externe Kompensation erforderlich. Eine Teilkompensation für einen Verlust von Obstbäumen (Kirschbäume) kann durch die Anpflanzung von Gehölzen, am sinnvollsten ortstypischen Kirschbäumen, erfolgen.[1] Auf die ausführlichen Darlegungen der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Natur und Landschaft" wird hingewiesen. Ein entsprechender Ausgleich erfolgt über die Anlage einer Obstbaumwiese im Teilplan 2.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass der B-Plan und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, 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 unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Teilplan 2) festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht ableitbar. Der Bebauungsplan setzt aus Gründen der landschaftsgerechten Integration für die Grundstücksflächen die Anpflanzung von im OT Todenmann traditionellen Obstbäumen fest.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 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.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

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

[1] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 14

1.3 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587) geändert worden ist.

- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

1.4 Vorliegende Fachgutachten

Die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten liegen zum Bebauungsplan Nr. 13 vor:

- Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt: *„Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln*" (Pollhagen, 27.07.2017)
- Dr.-Ing. Meihorst und Partner – Beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH: *„Aufstellung Bebauungsplan „Bleekebrink Nr. 7", Rinteln – Todenmann – Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung – AKTENNOTIZ – Ergänzende Versickerungsversuche*" (Hannover, 19.06.2017)
- Dr.-Ing. Meihorst und Partner – Beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH: *„Aufstellung Bebauungsplan „Bleekebrink Nr. 7", Rinteln – Todenmann – Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung – AKTENNOTIZ – Groß-Versickerungsversuch vom 06.07.2017*" (Hannover, 10.07.2017)
- Dr.-Ing. Meihorst und Partner – Beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH: *„Aufstellung Bebauungsplan „Bleekebrink Nr. 7", Rinteln – Todenmann – Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung – AKTENNOTIZ – Groß-Versickerungsversuch vom 06.07.2017*" (Hannover, 13.07.2017)
- KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG: *„Schalltechnischer Bericht Nr. 217356-01.01 über die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel" und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bleekebrink" in Rinteln*" (Rheine, 07.12.2017)

- LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: *„Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen, Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG – Projekt/Lageort: Todenmann, Bleekebrink 7 und 9*" (Hannover, 03.02.2017)

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 Räumliche Geltungsbereiche

Teilplan 1

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 1 erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 0,59 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flst. 180/13, die nördliche Grenze des Flst. 13/1 sowie die östlichen Grenzen der Flst. 10/11 und 10/10,

im Norden: durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 10/19 und durch die östliche Grenze des Flst. 10/17 ausgehend von dem nördlichsten Grenzpunkt des Flst. 10/18 die Wegeparzelle 235/26 (Bleekebrink) in östliche Richtung querend, bis auf den nächstgelegenen Grenzpunkt des Flst. 26/1, anschließend durch die westlichen Grenzen der Flst. 26/1 und 26/4, weiter ausgehend von dem nordwestlichsten Grenzpunkt des Flst. 26/2 die Wegeparzelle 235/26 orthogonal querend bis auf die südwestliche Grenze der Wegeparzelle 235/26 (Bleekebrink),

im Osten: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 26/7 und 10/13, die westliche Grenze des Flst. 10/13 sowie durch die südlichen Grenzen der Flst. 10/13, 26/7 und 26/6 und die nordwestliche Grenze des Flst. 16/20,

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 16/17 und 16/18.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Todenmann, Flur 1.

Teilplan 2

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplans 2 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hohenrode, östlich der Straße Im Schweinegraben und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,15 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 72,

im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 31,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 65,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 29.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Hohenrode, Flur 7.

Die konkreten Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 13 gehen aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 – **Teilplan 1** erstreckt sich auf einen bereits von Wohnbebauung umgebenen und dadurch geprägten Siedlungsbereich nördlich der L 441 (Hauptstraße) und westlich der von der L 441 in nördliche Richtung abzweigenden Gemeindestraße Bleekebrink. Die Straße Bleekebrink ist überwiegend ringförmig angelegt und dient der Erschließung der sich anschließenden und überwiegend nach Norden hin mehr oder weniger stark topografisch ansteigenden Grundstücksflächen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne befinden sich nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 2 „Knick", 1. Änderung, und um den Bebauungsplan Nr. 4 „Im Dorfe". Diese sind aus den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen. Daraus geht hervor, dass neben Reinen Wohngebieten (WR) mit offener und ein- bis zweigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ein sich in den Siedlungsbereich einfügender Wohnsiedlungsbereich in die Umgebung dieses Plangebietes integriert hat.

Dieser bedingt, dass bisher eine der Straße zugewandte einzeilige Grundstücksbebauung vorhanden ist und die bauliche Nutzung in zweiter Bebauungsreihe gelegener Grundstücksflächen ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig ist. Aus diesem Grund wird zur Mobilisierung der in der zweiten Bebauungsreihe gelegenen und großen Grundstücksflächen der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes wird durch freistehende ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich noch bebaute Grundstücksflächen eines ehemaligen Bauunternehmens, das jedoch vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Die Flächen werden derzeit als Lagerflächen genutzt.

Die in der Umgebung, insbesondere im Westen und Nordwesten gelegenen Grundstücksflächen werden von durchgrünten Hausgrundstücken und den leichten Verwerfungen des Geländes, teilweise auch im Sinne eines Kerbtales, geprägt. Das Plangebiet selbst wirkt jedoch nicht in diese Flächen hinein.

Das Wohnen erheblich beeinträchtigende Nutzungen oder Einrichtungen sind in dem umliegenden Siedlungsbereich nicht erkennbar, sodass erhebliche Nutzungskonflikte nicht ableitbar sind.

Im Süden verläuft die Hauptstraße (L 441), die mit einer Verkehrsfrequenz von rd. 6.098 Kfz/24 Stunden (Verkehrszählung vom 18.-25.10.2017) für die Ausweisung von Wohngebieten eine hinsichtlich des Immissionsschutzes relevante Frequenz aufweist.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in der Kernstadt Rinteln befindlichen Läden und sonstigen Versorgungseinrichtungen. Im Nordwesten grenzt eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin an, von der jedoch keine Störungen ausgehen.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Im Dorfe"

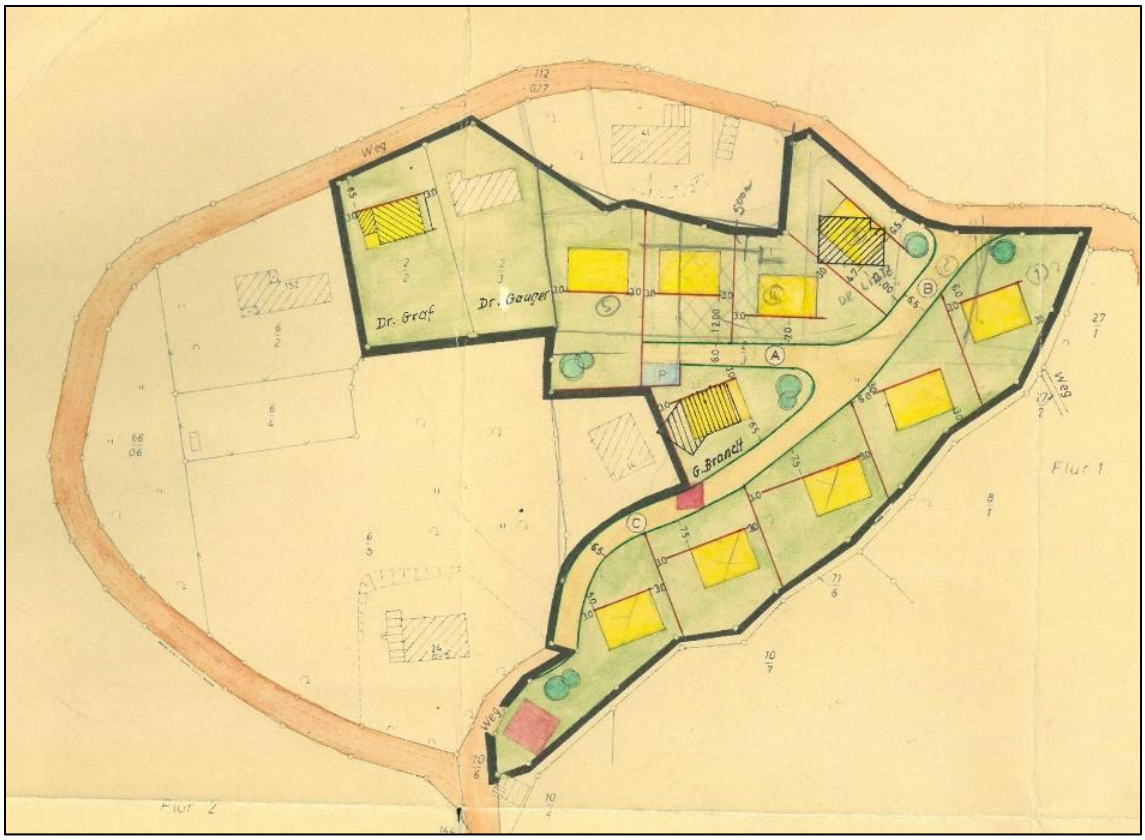


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Knick"

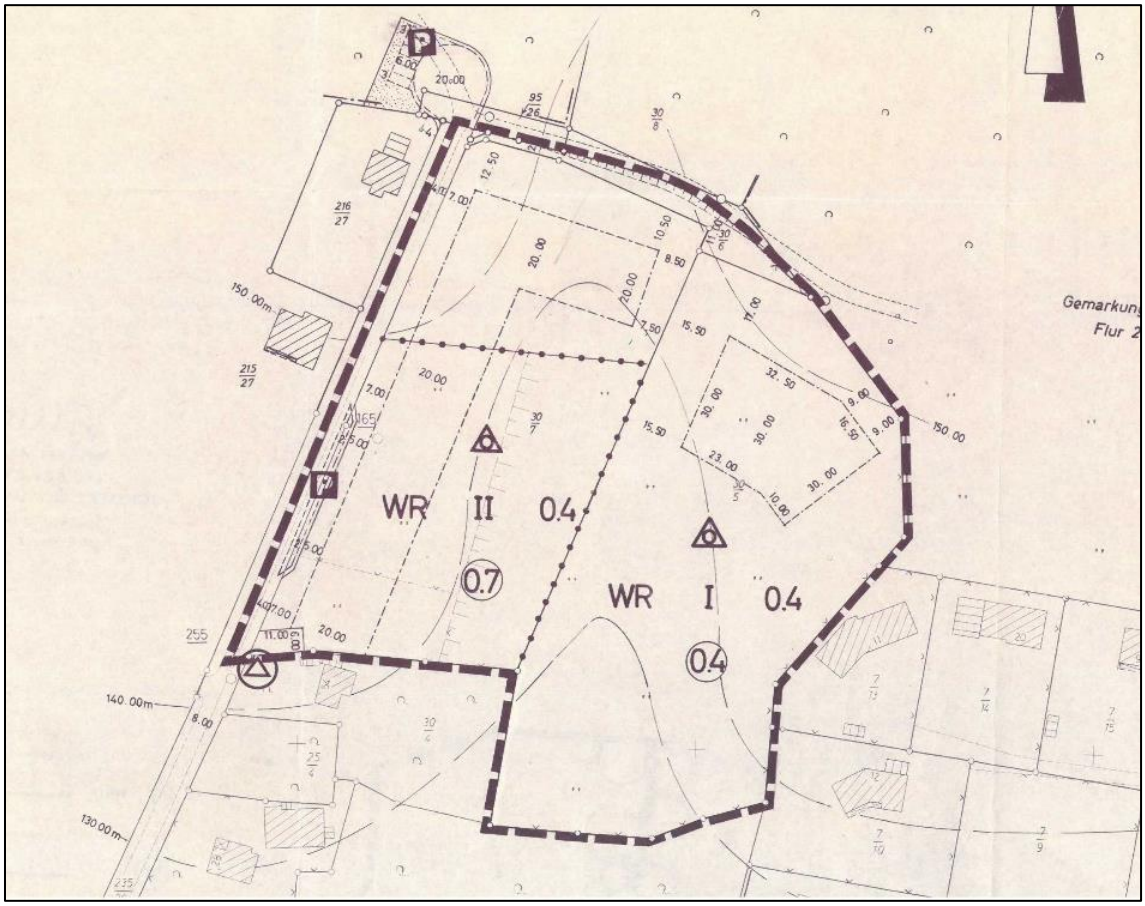
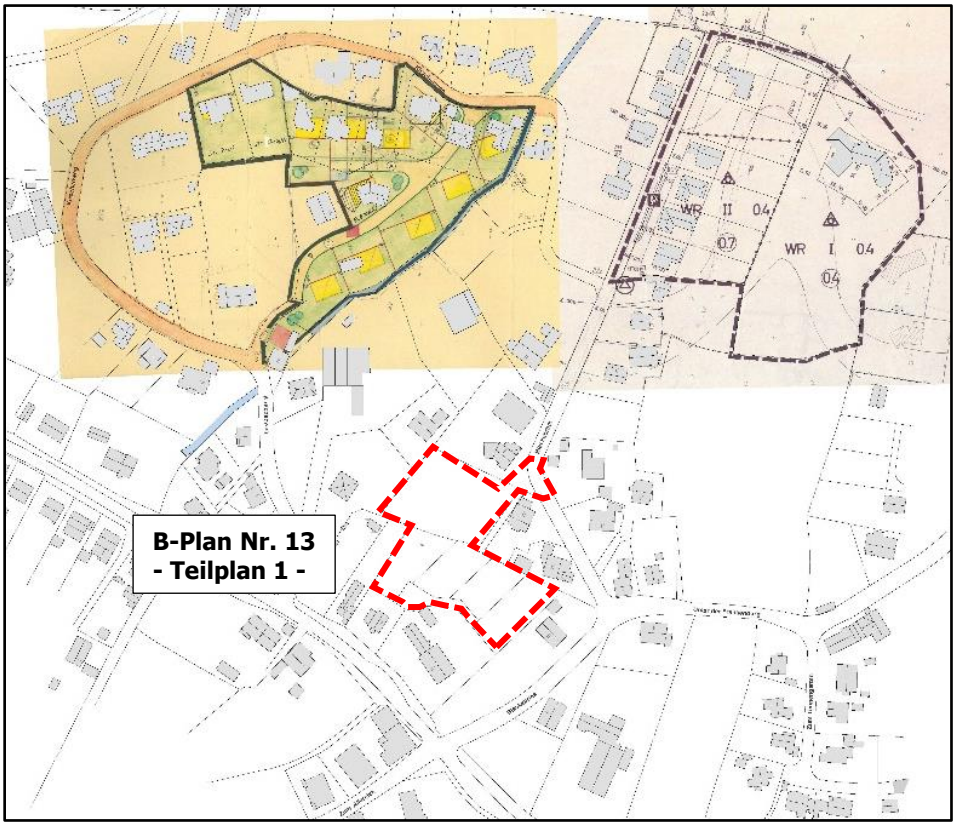


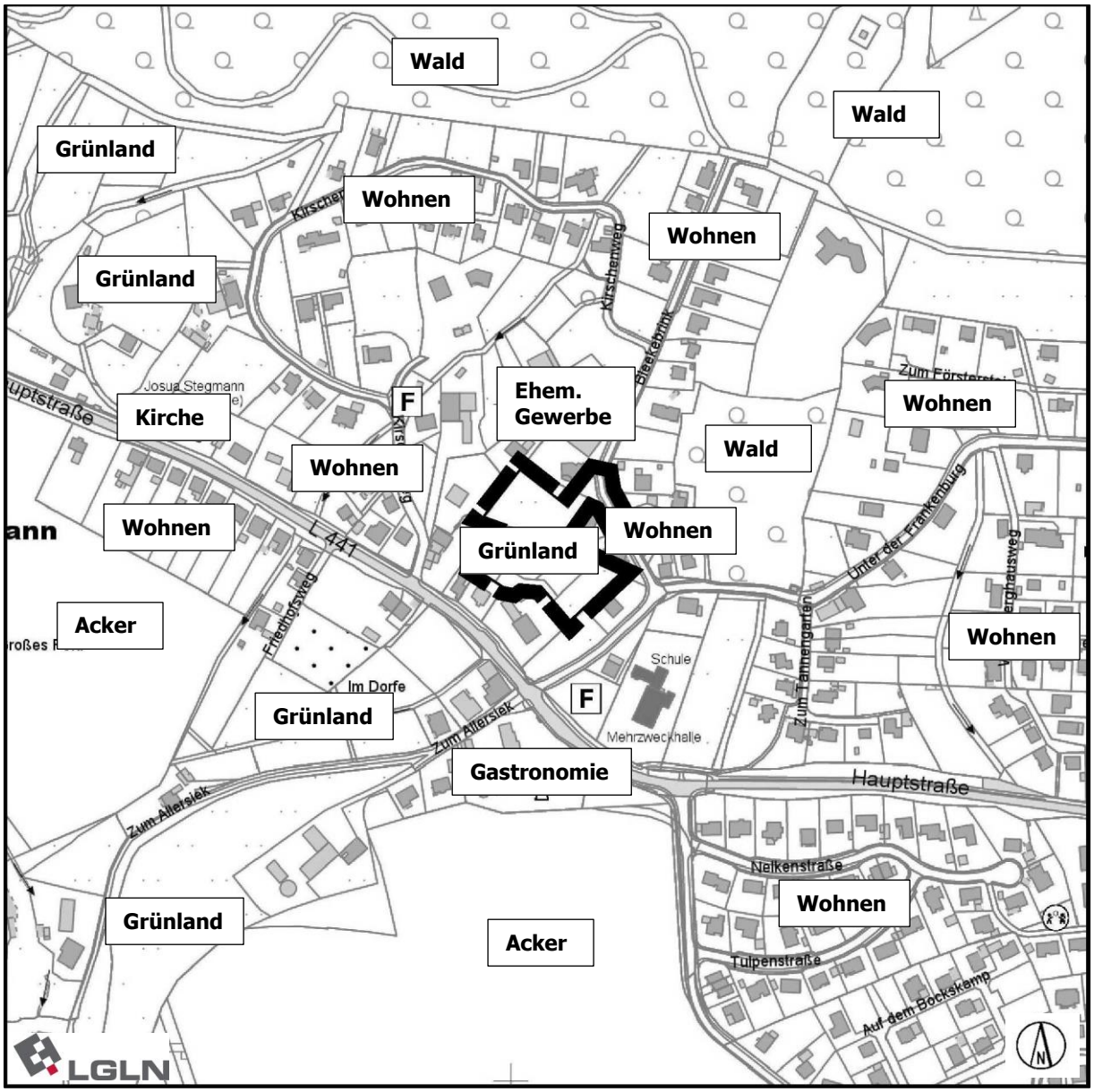
Abb.: Lage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Siedlungszusammenhang und im Nahebereich des B-Planes Nr. 13



Das Plangebiet des **Teilplans 1** erstreckt sich auf einen Bereich, der dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Eine Bebauung ist jedoch darin nur möglich, wenn sich die angestrebte bauliche Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist aufgrund der bereits oben beschriebenen Prägung der Straßenrandbebauung für die in zweiter Bebauungsreihe liegenden Grundstückstiefen nicht ableitbar.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen stellen sich derzeit als Brachfläche dar. Vegetation findet sich in diesem engeren Bereich lediglich in Form von grenzbegleitenden Sträuchern und vereinzelten Obstbäumen. Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus extensiv genutzten Grünland.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Teilplan 1 und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Amtliche Karte AK 5, M. 1:5.000, © 2020 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Das städtebauliche Umfeld des **Teilplans 2** ist gekennzeichnet durch den gewachsenen Siedlungszusammenhang von Hohenrode. Im westlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Teilplans 2 erstreckt sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Auf der Hühnenburg", der durch die Straße *Im Schweinegraben* im östlichen Bereich begrenzt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich eine „Sonderbaufläche für Wochenendhäuser (SW)" fest. Die maximale Grundfläche der Einzelhäuser beträgt bis zu 60 m².

Die Flächen des Planbereiches grenzen von Osten an die Straße *Im Schweinegraben* an, sodass eine Erschließung zur Unterhaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert ist.

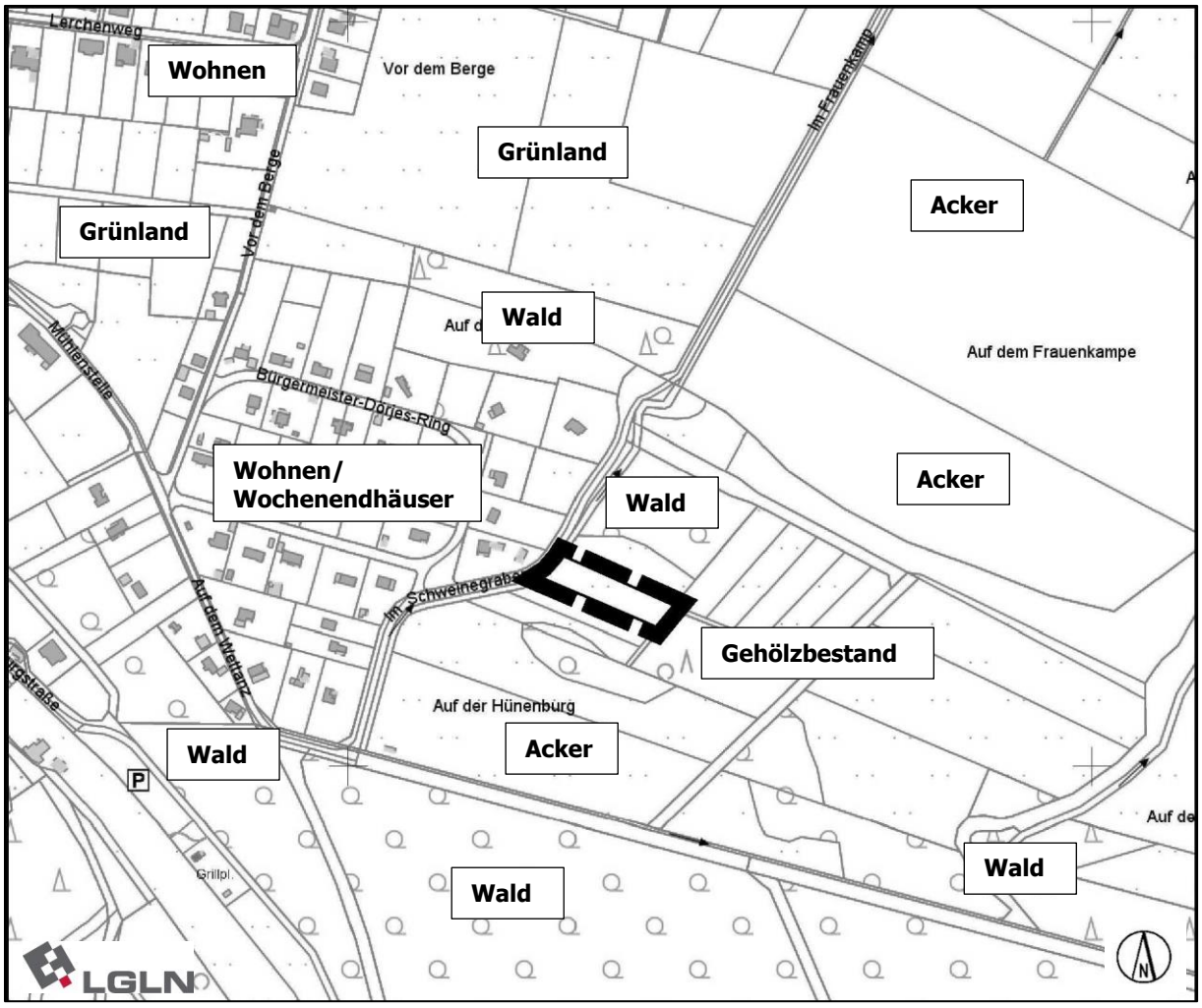
Der Geltungsbereich des Teilplans 2 ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Gehölzbestände) und Waldflächen umschlossen.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Auf der Hühnenburg"

Im räumlichen Geltungsbereich des **Teilplans 2** sind neben extensiv genutzten Grünlandflächen vereinzelte Gehölze (Einzelbäume und Strauchbestände) vorhanden.

Beide Teilpläne liegen innerhalb des Naturparks Weserbergland. Der Teilplan 2 befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lipper Bergland" (LSG SHG 00012).

Abb.: Nutzungsstrukturen im Teilplan 2 und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Amtliche Karte AK 5, M. 1:5.000, © 2020 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 13 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den OT Todenmann bezogene Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfes. Diese Bauleitplanung soll angemessen und kleinräumig zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen. Zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen sollen dabei im räumlichen Geltungsbereich des Teilplans 1 die westlich der Straße Bleekebrink gelegenen Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Prägung der in der Umgebung dieses Planbereiches anzutreffenden Nutzungen. Durch Baugrenzen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert werden, um auch mit Rücksicht auf die an den Planbereich angrenzenden Wohngrundstücke sowie der prägenden Topographie sich in die Umgebung einfügende Gebäude zu ermöglichen, die einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs leisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Rücksicht auf die topographische Situation und die geplante Anordnung der in Reihe vorgesehenen Gebäude mit einem Abstand von 3 m zur nördlichen und ebenfalls mit einem Abstand von 3 m zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstückstiefe soll mit Rücksicht auf die topographische Situation 15 bzw. 17 m bei der in Reihe geplanten Bebauung nicht überschreiten. Nur im nördlichen Teil des B-Planes soll aus Gründen der sich erst zukünftig ergebenden Grundstücksteilung eine größere Tiefe ermöglicht werden, wobei auch hier eine maßvolle Einzelhausbebauung angestrebt wird.

Darüber hinaus sollen private Verkehrsflächen die Darlegung der Erschließung und Anbindung an die Straße Bleekebrink aufzeigen. Die privaten Verkehrsflächen werden aus der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung bzw. des vom Vorhabenträger vorgelegten städtebaulichen Entwurfs abgeleitet. Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung auf den Grundstücksflächen sicherzustellen (Baugenehmigungsverfahren). Dies trifft auch für die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes zu.

Durch diesen Bebauungsplan ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das WA-Gebiet auch weiterhin in den gleichartigen Siedlungszusammenhang einfügt.

Der Bebauungsplan dient aufgrund der Mobilisierung von bisher nicht baulich nutzbaren Grundstückflächen der Förderung der Innenentwicklung und dokumentiert die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Rinteln, zunächst die im Innenbereich gelegenen Baulandpotenziale für die Deckung des lokalen Baulandbedarfs zu nutzen, bevor eine in den Außenbereich weitergehende Siedlungsentwicklung ausgelöst wird. Daher wird hierdurch auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die durch die Eingriffe im Teilplan 1 erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen auf externen Flächen im Bereich Hohenrode innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplans 2 ausgeglichen und über die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) planungsrechtlich gesichert werden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes (Teilplan 1) festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-1- und WA-2-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin werden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Nachfolgend werden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet durch textliche Festsetzungen wie folgt ausnahmsweise zugelassen bzw. ausgeschlossen:

§ 1 ***Allgemeines Wohngebiet*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)*

(1) *Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) 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 der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:*

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

(3) *Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) 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 Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes 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 jedoch grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Hierbei sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Diese Nutzungen stellen in zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereichen gerade im Zusammenhang mit der Vermeidung von Leerständen sowie der Mobilisierung von aufgegebenen Nutzungen städtebaulich sinnvolle und die Versorgungsstruktur z.T. auch ergänzende Vorhaben dar. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „häuslichen Existenzgründung" nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt.

Da auch zukünftig primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden im WA 1- und WA 2-Gebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen etwa durch unverhältnismäßig intensive Verkehrsfrequenzen potentiell stören könnten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen), nicht zugelassen.

Nutzungen, die durch intensiven und z.T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind (Gartenbaubetriebe), werden ebenfalls ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- *Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO*

Als Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1- und WA 2-Gebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um den heutigen Anforderungen an die Grundstücksgestaltung und Nutzung Rechnung tragen zu können. Hierbei sind auch die besonderen Anforderungen an die bauliche Nutzung von topographisch schwierigeren Flächen beachtlich.

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 45 % ergibt.

Durch diese Festsetzungen soll auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche und eine dem Wohnbedarf angemessene Baulandbereitstellung gewährleistet werden.

- *Begrenzung der Gebäudehöhen*

Die topographische Situation der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen bedingt, dass zur hinreichenden städtebauliche Integration der hinzutretenden Bebauung Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen Gegenstand des Bebauungsplanes werden.

Die vorhandene, städtebauliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass die in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen baulichen Strukturen für die hinzukommende Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung beachtlich sind. Um eine städtebauliche Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in Bezug auf die nördlich, östlich und westlich des Plangebiets bestehenden z.T. kleinteilig strukturierten Wohnsiedlungsbereiche zu gewährleisten, ist daher die Begrenzung der baulichen Anlagen in Form einer von Norden nach Süden abfallenden Höhenentwicklung festgesetzt. Diese Höhenstaffelung trägt neben der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude auch den Anforderungen der Deckung des sich auf die Stadt Rinteln bzw. den Ortsteil Todenmann beziehenden Wohnbedarfs Rechnung.

Innerhalb der v.g. WA Gebiete wird die Höhenbegrenzung wie folgt festgesetzt:

Ausgehend von Norden betrachtet:

WA 1-Gebiet: 131 m über NHN entspricht ca. 7,50 m (bergseitig) und 10 m (talseitig)

WA 2-Gebiet: 125 m über NHN entspricht ca. 7,50 m (bergseitig) und 10 m (talseitig)

Die o.b. Gebäudehöhen ergeben sich dabei durch die im Plangebiet vorhandene Topographie, gemessen ausgehend von der gewachsenen Erdoberfläche. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Solarenergieanlagen bleiben von der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen.

Ergänzend zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird die zulässige Traufhöhe differenziert nach berg- und talseitig ebenfalls begrenzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.

Durch die Begrenzung der Höhen sollen sich die geplanten Gebäude in die in der Umgebung des Plangebietes befindliche Siedlungsstruktur einfügen. Dabei sollen die darin geplanten Gebäude zur Deckung des auf die Stadt Rinteln reflektierenden individuellen Wohnbedarfs beitragen. Dies setzt auch bei Beachtung der mit diesem Bebauungsplan angestrebten Förderung der Innenentwicklung voraus, dass zu Gunsten der Vermeidung der baulichen Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und unbebauten Grundstücksflächen im Innenbereich selbst eine intensivere, aber städtebaulich verträgliche Grundstücksausnutzung erfolgt. Die Stadt Rinteln räumt daher der v.g. Förderung der Innenentwicklung und der damit verbundenen baulichen Verdichtung gegenüber einer niedrigeren Bebauung den Vorrang ein.

Auf der Grundlage einer Höheneinmessung des Plangebietes kann schlüssig dargelegt werden, wie sich die Höhenverhältnisse des Geländes darstellen. Dabei kommt es von Norden nach Süden zu einem Höhenunterschied von rd. 10 m, der durch die Höhenstaffelung der Gebäude aufgenommen werden soll.

Der Bebauungsplan geht dabei von den tatsächlichen Höhen des Geländes aus und versucht auf dieser Grundlage die hinzutretenden Gebäude in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang einzubinden.

§ 2 Höhen der baulichen Anlagen *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)*

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) wird die Höhe der Gebäude wie folgt begrenzt:

1. Die maximale Gebäudehöhe wie folgt begrenzt:

im WA 1-Gebiet 131 m über NHN
im WA 2-Gebiet 125 m über NHN

Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene (siehe Absatz 4) definiert. Solarenergieanlagen bleiben von der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen.

2. Die maximale talseitige Traufhöhe wird wie folgt begrenzt:

im WA 1-Gebiet 131 m über NHN
im WA 2-Gebiet 125 m über NHN

Die maximale bergseitige Traufhöhe wird wie folgt begrenzt:

im WA 1-Gebiet 127,50 m über NHN
im WA 2-Gebiet 122,50 m über NHN

Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur gewachsenen Erdoberfläche definiert.

(2) Der Bezugspunkt (Referenzpunkt) ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet.

In Bezug auf die Gebäudehöhen wird auf die erläuternden Schnittdarstellungen hingewiesen, die als Anlage beigefügt sind.

4.1.3 Bauweise

In Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierdurch kann den Anforderungen der Schaffung siedlungsbereichsverträglicher Wohnbebauung hinreichend entsprochen werden. Auch werden damit städtebaulich für diesen Bereich unmaßstäblich wirkende bauliche Entwicklungen vermieden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange und die topographisch bewegte Geländesituation des Plangebietes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass zwischen den hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen und den angrenzend vorhandenen Wohngebäuden die Regelungen der NBauO bzgl. des Grenzabstandes eingehalten werden. Hierdurch werden auch mit Bezug auf die festgesetzte Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) Konflikte in Bezug auf die Belichtung und Belüftung von Grundstücken auf der Grundlage des rechtlich erforderlichen Maßes vermieden.

Darüber hinaus sollen jedoch auch ausreichend groß bemessene bauliche Nutzungsareale definiert werden, die durch eine kleinteilige, fast gebäudebezogene Anordnung auch auf die benachbarten Gebäude sowie die vorherrschende Topographie weitestgehend Rücksicht nehmen und dabei gleichzeitig einer baulichen Nutzung im Sinne der Deckung des Wohnbedarfs ausreichend Rechnung tragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine nach Süden ausgerichtete Bebauung ermöglichen, wie sie für den OT Todenmann als Hauptausrichtung der Gebäude auch aufgrund der nach Süden ausgerichteten Hanglage sinnvoll ist. Daher sind die in Reihe angelegten Bauflächen in der Tiefenausdehnung auf 15 bis 17 m begrenzt. Hierdurch soll auch nach Süden, zur dort befindlichen Wohnnutzung, ein zu

dichtes Heranrücken der Gebäude vermieden und ausreichend Freiraum für die nach Süden ausgerichteten Gärten gegeben werden.

4.1.5 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Damit sich der durch diese Bauleitplanung hinzukommende Siedlungsbereich auch im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in die bisher locker bebauten Wohnbereiche der unmittelbaren Umgebung einfügt, werden Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) Gegenstand des Bebauungsplanes. Innerhalb der WA -Gebiete sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Darüber hinaus soll die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu einer dem angestrebten Wohnquartier angemessenen Ordnung des ruhenden Verkehrs beitragen. Da die privaten Verkehrsflächen aus Gründen des flächen- und kostensparenden Bauens auf ein Mindestmaß festgesetzt sind, soll der Parkraumdruck innerhalb des Gebietes durch die Begrenzung der Wohnungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Im Sinne der Förderung der Innenentwicklung wird diese Festsetzung dazu beitragen, dass ausreichend Wohnraum geschaffen und dabei eine hinreichende Integration des Wohngebietes in die städtebauliche Umgebung erreicht wird. Ferner soll durch diese Festsetzung hinreichend auf den Umfang der mit diesem B-Plan verbundenen Deckung des lokalen Wohnbedarfs eingegangen werden. Der Umfang der je Wohngebäude möglichen Wohnungen stellt im Zusammenhang mit dem umgebenden Siedlungsbereich keine Überformung des Wohngebietes oder seiner benachbarten Grundstücksflächen dar, weil sich die geplante Wohnungsdichte an der prägenden Siedlungsstruktur orientiert.

> ***§ 3*** ***Begrenzung der Anzahl der Wohnungen*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*
>
> *Innerhalb der WA -Gebiete sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.*

4.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO

Das Plangebiet (Teilplan 1) befindet sich nördlich der Hauptstraße im OT Todenmann. Die Siedlungsstruktur des Siedlungsbereiches Todenmann ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Norden, Osten und Süden sowie die topographische Situation (Hanglage) sind aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform, Dachfarbe) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentrieren sich die örtlichen Bauvorschriften auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische Dachformen und untypische Farben, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in den vorhandenen Siedlungsbereich erreicht werden.

Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen und hierbei Möglichkeiten moderner Architektur mit den damit verbundenen heutigen Anforderungen an das individuelle Wohnen zuzulassen.

Für die Stadt Rinteln, insbesondere für das engere Umfeld des Plangebietes, sind geneigte Dächer bis 48 Grad als typisch anzusehen. Daher ist festgesetzt, dass auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 - 42 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Grasdächer sind allgemein zulässig. Bei der Anlage von Grasdächern sowie untergeordneten Gebäudeteilen, Erkern, sonstigen Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "weiß", „gelb", „grün" und „blau" unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten. Die genannten Farben sind für den Siedlungsbereich der Nordstadt Rinteln fremd und daher nicht maßstabgebend. Auf Grund der topographischen Situation ist der Siedlungsbereich in Todenmann und somit auch das Plangebiet im Wesertal weithin sichtbar, so dass in der Gesamtheit die überwiegend harmonische Dachlandschaft erhalten werden soll.

Glänzend engobierte und reflektierende Dachziegel bzw. -steine werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke und Beeinträchtigungen in der Fernwahrnehmung des Allgemeinen Wohngebietes durch Lichtreflexionen der Dachflächen zu vermeiden.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. „Schottergärten") sind unzulässig. Hierdurch soll insbesondere die Entwicklung so genannter Steingärten innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Von der o.g. Vorgabe sind gebäudebegleitende Streifen (z.B. Traufstreifen) bis zu einer Breite von 0,5 Metern ausgenommen.

4.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 1 wird über die östlich angrenzend verlaufende Straße Bleekebrink, die im südlichen Verlauf in die L 441 (Hauptstraße) einmündet, erschlossen. Ausgehend von der Straße Bleekebrink führt eine im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche in das geplante WA-Gebiet hinein. Die Breite der privaten Verkehrsfläche ist aus den vorhabenbedingten Anforderungen des Vorhabenträgers abgeleitet und mit 8 m bzw. durchschnittlich 5 m ausreichend bemessen, um den lokal gebietsbezogenen Verkehr aufzunehmen und an das angrenzende öffentliche Verkehrsnetz abzuleiten.

Bei der Konzeption der privaten Verkehrsfläche stehen die Belange des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) im Vordergrund, sodass die Flächenversiegelungen auf das Notwendigste reduziert werden sollen. Hierbei sollen jedoch die Anforderungen der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in Bezug auf die Befahrbarkeit und die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes durch ausreichende Kurvenradien ausreichend berücksichtigt werden. Die privaten Verkehrsflächen sind bauseits so auszugestalten, dass die Belange des Zivil- und

Katastrophenschutzes, insbesondere die des Brandschutzes, beachtet werden. Im Übrigen dienen die festgesetzten privaten Verkehrsflächen nur der Erreichbarkeit der Grundstücksflächen der zukünftigen Anlieger.

Aussagen über die konkrete Straßenraumgliederung trifft der Bebauungsplan jedoch nicht, da dies einen Belang der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung darstellt.

Das nachfolgende und für den öffentlichen Verkehr gewidmete öffentliche Straßennetz ist zur Aufnahme des mit diesem Wohnbereich verbundenen Verkehrs ausreichend dimensioniert, da es sich hierbei nur um eine geringfügige Siedlungsentwicklung handelt. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung für den Radverkehr ist ausreichend über die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen sichergestellt.

Der gebietsbezogene Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen. Daher ist vorhabenseitig auch aus Gründen des sparsamen und flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden keine weitergehende Erschließungsanlage geplant. Aussagen über ggf. erforderliche Parkbuchten und Flächen für Verkehrsgrün werden im Zuge der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargelegt.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird mit rd. 1.460 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Da die Summe der zulässigen Grundflächen mit insgesamt 1.460 m² deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

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

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet (Teilplan 1 – Eingriffsbereich) bereits in einem siedlungsstrukturell eingebundenen Bereich befindet, dessen unmittelbare Umgebung durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt wird.

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 Aufstellung des B-Planes Nr. 13 bezieht sich auf die bauliche Beanspruchung von extensiven Grünlandflächen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes 1 und seine Umgebung wurde von Herrn Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt (Pollhagen, 2017) eine

artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel ausführlich dargelegt.

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzungen entsprechen der prägenden Umgebung, sodass weder städtebauliche Spannungen planungsrechtlich vorbereitet noch sonstige Immissionskonflikte erzeugt werden.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes 1 ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens gegenüber der im Rahmen des § 34 BauGB bereits anrechenbaren Flächenversiegelung nur geringfügig erhöht wird. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff in den Boden ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen in Folge der baulichen Beanspruchung des Bodens verzichtet werden kann. Es ist jedoch ein Ausgleich für die erheblichen Eingriffe und Habitatverluste aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig, sodass diese über eine externe Fläche (Teilplan 2) ausgeglichen werden müssen.

Die Flächen des Teilplanes 2 werden im Rahmen der externen Kompensation von Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes 1, speziell den Verlust von potenziellen Habitaten für Brutvögel, durch die Entwicklung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Mit Versiegelungen ist aufgrund der angestrebten Nutzung nicht zu rechnen. Aus diesem Grund sind keine erheblichen Eingriffe auf der Fläche zu erwarten; sie wird im Gegensatz dazu durch die Anpflanzung von Obstgehölzen als Ausgleichsmaßnahme aufgewertet. Die Pflege der Flächen erfolgt anschließend über den Naturschutzbund Deutschland (NABU).

4.4.2 Artenschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes 1 und seine Umgebung wurde von Herrn Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt (Pollhagen, 2017), eine „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln" erarbeitet. Um mögliche Auswirkungen des Eingriffs auf vorkommende Brutvogel-, Amphibien- und Fledermausarten und eines möglichen „Geschützten Biotopes" abschätzen zu können, wurde der überplante Raum kartiert. Darüber hinaus wurde die artenschutzrechtliche Relevanz für etwaige Haselmausvorkommen anhand einer Potenzialanalyse beurteilt.

Brutvögel

Aufgrund der Habitatausstattung sind im Untersuchungsgebiet typische Vogelarten der Dörfer und Gartenstädte zu erwarten (FLADE 1994) und wurden auch angetroffen.

Insgesamt wurden 20 Brutvogelarten festgestellt, die das Plangebiet ganz oder teilweise nutzen. Darüber hinaus gelang der Nachweis von Uhu, Grünspecht, Mehlschwalbe und Star als Nahrungsgäste.

Unter den hier aufgeführten Arten stehen Bluthänfling und Star landes- und bundesweit als gefährdet (Kategorie 3) in der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten. Der Grauschnäpper ist in Niedersachsen gefährdet. Weitere Arten sind in den Vorwarnlisten aufgeführt (GRÜNEBERG et al. 2015, KRÜGER & NIPKOW 2015).

Alle Vogelarten sind nach § 7 (2) BNatSchG besonders geschützt, Uhu und Grünspecht sind darüber hinaus streng geschützt (THEUNERT 2008, KRÜGER & NIPKOW 2015).[2]

[2] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 6

Fledermäuse

Aus der Umgebung des überplanten Bereich liegen Beobachtungen von Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) vor (eigene Kartierungen). Zumindest sporadische Vorkommen von weiteren Arten wie Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Brandtfledermaus (*Myotis brandtii*) und Bartfledermaus (*M. mystacinus*) sind möglich (HECKENROTH et al. 1988, DIETZ et al. 2007):

Während der Kartierungen konnten nur wenige Fledermäuse festgestellt werden. Es überflog drei Mal ein Abendsegler das überplante Gebiet, am 17.07. wurde eine kleinere Fledermaus bei der Nahrungssuche (*Myotis* spec.) am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes nachgewiesen, sowie mindesten zwei Zwergfledermäuse unter Straßenlaternen an der Hauptstraße (außerhalb des Untersuchungsgebietes). Da die Fledermäuse in der Regel große Aktionsräume nutzen, ist von einer zumindest kurzzeitigen Nutzung des Untersuchungsgebietes auszugehen.

Bei der Suche nach Fledermausquartieren konnten keine genutzten oder geeigneten Baumhöhlen gefunden werden. Die Kartierungen mit Hilfe eines Detektors ergaben auch keine Hinweise auf Quartieren von Gebäude bewohnenden Fledermausarten. Allerdings wurden die Gebäude auch nicht nach Quartieren abgesucht, zumal der geplante Eingriff keinen Abriss und keinen Umbau vorhandener Gebäude vorsieht.

Die überplante Fläche hat den Beobachtungen zu Folge zumindest eine geringe Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist durch die Umgestaltung anzunehmen (s. u.). Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt (THEUNERT 2008).[3]

Amphibien

Potentiell kommen im Untersuchungsgebiet Feuersalamander (*Salamandra samlamandra*) Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*), Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch *(Rana temporaria*) und Teichfrosch (*Pelophylax* kl. *esculentus*) vor (BUSCHMANN et al 2006). Alle sechs Arten sind besonders geschützt (THEUNERT 2008, PODLOUCKY & FISCHER 2013)

Während der Kartierungen konnten nur zwei Erdkröten (jeweils Männchen) gefunden werden. Eine weitere Erdkröte wurde auf der Straße (Bleekebrink) überfahren. Im Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit keine geeigneten Reproduktionsgewässer. Die Untersuchungen des Baches ergaben keine Hinweise auf Vorkommen des Feuersalamanders (Larven). Im überplanten Bereich bzw. im Untersuchungsgebiet liegen keine für eine Reproduktion geeigneten Amphibienlaichgewässer.[4]

Potentialanalyse Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

Die Haselmaus gehört zu den Bilchen (Gliridae) und ist etwa so groß wie eine Hausmaus (Kopf-Rumpf-Länge etwa 7,0 – 8,0 cm) und besiedelt Strauchzonen in Wäldern (in der Regel Laubwälder) oder in Feldgehölzen und Gebüschen in der freien Landschaft (STORCH 1978, SCHOPPE 1986, JUSKAITIS & BÜCHNER 2010). Ernährungsbedingt sind Gehölzlebensräume mit hohem Anteil an Früchten, Nüssen, Blüten, Knospen, aber auch Insektenlarven von Bedeutung.

[3] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 8

[4] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 8f.

Haselmäuse leben ungesellig, sind hervorragende Kletterer und ernähren sich innerhalb der Strauchzone, gelegentlich auch in den Baumkronen. Die kugelförmigen Nester legen sie im dichten Gebüsch oder in Höhlen (auch in Nistkästen) an. Von Ende Oktober bis April halten sie einen Winterschlaf (v. a. im Boden oder in Felsspalten). Haselmäuse haben nur einen kleinen Aktionsradius. […][5]

Ein Vorkommen von Haselmäusen auf der überplanten Fläche ist auszuschließen. Zwar liegt das Untersuchungsgebiet im potenziellen Areal der Art, belegte Nachweise fehlen jedoch selbst aus gut geeigneten Lebensräumen, wozu die überplante Fläche aufgrund der geringen Habitateignung für die Haselmaus sicher nicht gehört. Als grundsätzlich geeignete (wenn auch isolierte) Habitatstruktur ist für die Art bestenfalls die Böschung des Baches im Nordwesten des Untersuchungsgebietes denkbar. Diese ist für eine Population zu klein. Außerdem wird dieser Teil des Untersuchungsgebietes von der aktuellen Planung nicht berührt und nicht beeinflusst.[6]

Auf der Grundlage der o.b. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgte eine einzelne Überprüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (siehe § 44 BNatSchG im Anhang II) im Hinblick auf die Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes, des Störungsverbotes sowie des Verbotes der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Bei der Überprüfung blieb die Haselmaus unberücksichtigt, da ein Vorkommen auszuschließen ist.

Verletzungs- und Tötungsverbot

Da von den geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet keine Fledermausquartiere betroffen sein werden, da in den überplanten Flächen keine Bäume mit Höhlen existieren, die für Fledermäuse als Wochenstube, Zwischenquartier oder Überwinterungshöhle geeignet sind, ist auszuschließen, dass bei den anstehenden Bauarbeiten Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Die ggf. erforderliche Rodung von Gehölzen (dazu zählt auch das Brombeergebüsch an der Grenze zum Grundstück Kirschenweg 2) ist zum Schutz der Brutvögel in den Monaten außerhalb der Brutzeit, also von Oktober bis Februar, durchzuführen.

Störungsverbot

Es kommen zwei streng geschützte Arten – Uhu und Grünspecht – im Untersuchungsgebiet vor. Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population streng geschützter Arten verschlechtern, sind auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet und dessen Umfeld bereits um einen Siedlungsbereich handelt und sich das Störungspotenzial nur sehr geringfügig ändern wird. Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Bebauung der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser beiden Arten erheblich verschlechtern wird, da dafür der Eingriff bzw. die überbaute Fläche zu klein ist. Bei beiden Arten gehen selbst die Aktionsräume einzelner Paare weit (Uhu) oder deutlich (Grünspecht) über die Größe der überplanten Fläche hinaus.

Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Verbot betrifft Arten mit spezialisierten Ansprüchen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten, für die die Ressourcen bzw. lebensnotwendigen Requisiten erwartungsgemäß limitiert sind. Die im Plangebiet erwartungsgemäß vorkommenden Brutvögel zeigen keine besonderen Ansprüche an ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass das Zugriffsverbot diesbezüglich nur begrenzt zum Tragen kommt. Es ist davon auszugehen, dass Brut- und Ruheplätze

[5] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 9

[6] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 10f.

proportional zur Habitatsituation generell weiterhin bestehen bleiben. Das heißt, dass der Habitatverlust durch die zunehmende Verdichtung an Gebäudekomplexen samt geeigneten Fortpflanzungsstätten auszugleichen ist.

Fledermäuse sind, wie bereits geschildert, nicht betroffen, da potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vom Eingriff verschont bleiben.

Artenschutzrechtliches Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster zur Rodung von Gehölzen von Oktober bis Februar) und bei einer geeigneter Kompensation von Habitatverlusten (durch das Überbauen des Grünlandes und der Rodung der Bäume) nicht ein. Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten im Planungsraum ist diesbezüglich eine externe Kompensation erforderlich. Eine Teilkompensation für einen Verlust von Obstbäumen (Kirschbäume) kann durch die Anpflanzung von Gehölzen, am sinnvollsten ortstypische Kirschbäume, erfolgen.[7]

4.4.3 Umweltvorsorge / grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Zur hinreichenden städtebaulichen Integration der hinzutretenden Bebauung und aus Gründen der Kompensation der durch die Planung beanspruchten Lebensräume werden Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Für den OT Todenmann wird der Lebensraum durch den Wechsel von intensiven und extensiven Hausgärten mit Obstbäumen geprägt. Zahlreiche Arten haben sich auf diese Lebensraumstrukturen eingestellt. Um diese Lebensräume auch im Plangebiet selbst in möglichst für die Lebensgemeinschaften attraktiver Form zu gewährleiten, ist in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum als Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 - 8 cm in 1 m Höhe pflanzen.

Darüber hinaus erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse aus Gründen der planerischen Vorsorge zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten die Aufnahme von Regelungen zur Baufeldfreimachung. Die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Eingriffen in das Störungs- und Tötungsverbot werden in die Planung aufgenommen. Festsetzungen sind nicht erforderlich, da sich die rechtlichen Anforderungen bereits aus dem BNatSchG ergeben.

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zum Ausgleich des Habitatverlustes im Teilplan 1 erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche östlich des OT Hohenrode auf einer Fläche von rd. 1.500 m² die Anlage einer Obstbaumwiese. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist extensiv zu

[7] Vgl. Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Thomas Brandt, „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bleekebrink, OT Todenmann", Rinteln", Pollhagen, 27.07.2017, S. 13f.

bewirtschaften. Es sind hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Auf Düngung, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie mechanische Bodenbearbeitung ist zu verzichten. Eine Extensivbeweidung ist zulässig. Die Fläche wird als Teilplan 2 dem Bebauungsplan zugeordnet und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreis Schaumburg sind für die Teilpläne 1 und 2 keine Eintragungen vorhanden.

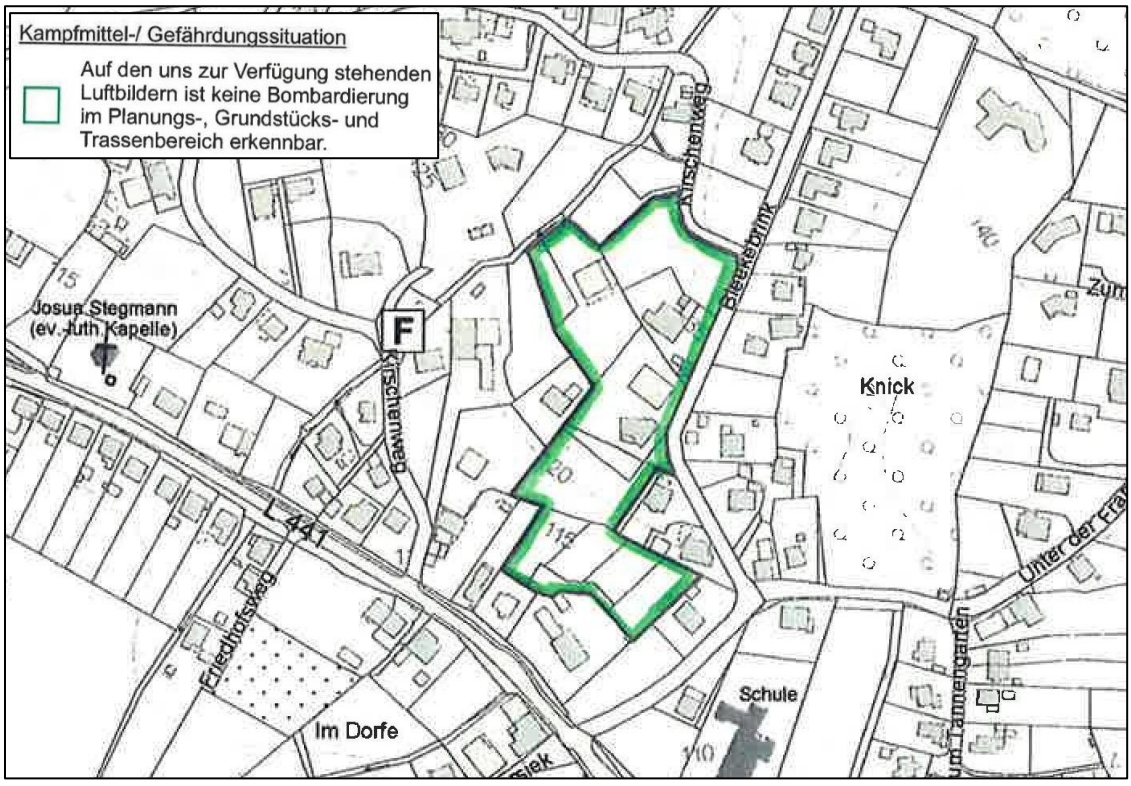
Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen 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).

Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, wurde eine Luftbildauswertung für den Teilplan 1 durchgeführt.

Im Ergebnis zeigen die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Abb.: Überprüfter Bereich der Luftbildauswertung



Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6 Immissionsschutz

6.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen und Reinen Wohngebiete sowie von der im Süden gelegenen L 441 (Hauptstraße) bestimmt. Auf das Plangebiet können insofern Verkehrslärmimmissionen einwirken. Hierbei sind auch die möglichen gewerblichen Geräuschimmissionen zu berücksichtigen, die durch die nördlich vom Plangebiet befindliche Betriebsfläche mit zwei Lagerhallen auftreten können. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet (Teilplan 1) einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine, ein schalltechnisches Gutachten[8] erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Teilplans 2 ist keine Überprüfung der Immissionssituation notwendig, da hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird, von deren Nutzung keine Emissionen ausgehen und keine Nutzungen vorhanden sind, die durch Immissionen betroffen sein können.

6.1.1 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. Im Bebauungsplan Nr. 13 ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Lärmsituation die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" mit den für WA-Gebiete zulässigen Orientierungswerten maßgeblich. Diese betragen

tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A).

Der letzte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

[8] KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnischer Bericht Nr. 217356-01.01 über die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel" und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bleekebrink" in Rinteln, Rheine, 07.12.2017

Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar. Diese können im Einzelfall auch überschritten werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanes sind im Norden, Osten und Westen Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete vorhanden, die aufgrund ihrer Nutzungsgleichheit keinen Nutzungskonflikt erwarten lassen. Ferner sind im weiteren südlichen Verlauf Wohnnutzungen vorhanden.

Südlich der L 441 grenzen teilweise landwirtschaftlichen Flächen an. Die Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stellt keinen unmittelbaren Nutzungskonflikt dar, da diese saisonal begrenzt sind und für die heranrückenden Wohnnutzungen hinzunehmen sind.

6.1.2 Beachtliche Emissionsquellen

- ***Straßenverkehr***

Für das Plangebiet sind Straßenverkehrslärmimmissionen von der südlich verlaufenden L 441 (Hauptstraße) wesentlich. Darüber hinaus wurden die Straßen Bleekebrink und Kirschenweg berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Verkehrsmenge auf der L 441 erfolgte eine Zählung der auf der Hauptstraße (L 441) verkehrenden Fahrzeuge über den Zeitraum einer Woche vom 18. - 25.10.2017. Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt 6.089 Kfz. Für die Berücksichtigung eines möglichen zukünftigen Verkehrsanstiegs wurde ein Zuschlag von 10 % addiert, sodass der Durchschnittswert bei 6.708 Kfz / 24 Std liegt.

Hierbei wurde keine Aufteilung der Lkw-Anteile für den Tages- und Nachtzeitraum berücksichtigt. Bei der Berechnung wurden die in der RLS 90 (Richtlinien für Lärmschutz an Straßen) angegebenen schalltechnisch ungünstigsten Lkw-Anteile zu Grunde gelegt, sodass die berechneten Beurteilungspegel über den tatsächlichen Werten liegen.[9]

Für die Straßen Bleekebrink und Kirschweg wurde eine maximale Frequentierung von 1.000 Kfz /24 h (DTV) zu Grunde gelegt. Es wurde ein Lkw-Anteil von 3 % am Tage und in der Nacht angenommen.[10]

- ***Gewerbe***

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb mit zwei Lagerhallen. Im Rahmen eines Ortstermins wurde das Betriebsgrundstück in Augenschein genommen. Auf dem Betriebsgrundstück und im Büro war jedoch niemand anwesend. Nach Angaben des Vorhabenträgers soll diese Betriebsfläche von einem neuen Betreiber übernommen werden.

6.2 Lärmimmissionen

6.2.1 Beurteilung des Verkehrslärms

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich für den Bereich der Bebauung im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der für gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für WA-Gebiete zulässigen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ergibt.

[9] KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnischer Bericht Nr. 217356-01.01 über die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel" und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bleekebrink" in Rinteln, Rheine, 07.12.2017, Seite 7

[10] KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnischer Bericht Nr. 217356-01.01 über die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel" und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bleekebrink" in Rinteln, Rheine, 07.12.2017, Seite 8

Zum Schutz vor den von der L 441 ausgehenden Verkehrslärmmissionen werden im Plangebiet somit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

6.2.2 Beurteilung des Gewerbelärms

„Gemäß dem Flächennutzungsplan ist für das Gebiet, in dem sich der Betrieb sowie die direkt benachbarte Wohnbebauung befindet, die Gebietseinstufung „Wohnen" festgelegt. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den neuen Betrieb durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm der Nachweis erbracht wird, dass an der direkt benachbarten, vorhandenen Wohnbebauung mindestens die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete mit IRW_{tags} = 55 dB(A) und IRW_{nachts} = 40 dB(A) eingehalten werden.

Damit ist auch mit einer Einhaltung der Richtwerte im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu rechnen."[11]

Bezogen auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes wird insofern davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch von der Nutzung der Lagerhalle ausgehenden Lärmemissionen nicht zu erwarten sind.

6.2.3 Ergebnis der Abwägung und Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, hier Verkehrslärm (Straße), kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, der vorherrschenden Topographie und der umgebend bereits realisierten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden im Plangebiet nicht zu realisieren bzw. entfalten aufgrund der sich ggf. ergebenden Schalllücke keine hinreichende Wirkung, sodass in diesem Fall den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Vorrang einzuräumen ist.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens die folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

§ 6 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten WA 1- und WA 2-Gebiete
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Lärmpegel-bereich (LPB)	*Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)*
III	*61 bis 65*

[11] KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Schalltechnischer Bericht Nr. 217356-01.01 über die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel" und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bleekebrink" in Rinteln, Rheine, 07.12.2017, S. 10

Für den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereich III sind bei Schlafräumen, Gästezimmern und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

6.3 Geruch und Staub

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind keine Nutzungen vorgesehen und zu erwarten, von denen Geruchs- und Staubemissionen auf die angrenzenden Flächen ausgehen. Auch sind aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen keine Geruchs- und Staubemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bekannt.

6.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung (Störfallbetriebe)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."[12]

Dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG wird durch den ausreichenden Abstand von emissionsintensiven Nutzungen zu immissionssensiblen Nutzungen entsprochen. Im Bebauungsplan und dessen Umgebung befinden sich keine Nutzungen und Störfallbetriebe, die einen Konflikt im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes auslösen.

7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich im Teilplan 1 auf eine Fläche, die sich im Siedlungszusammenhang befindet, der bereits im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO geprägt wird.

Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Der Bebauungsplan bezieht sich insofern auf Flächen, die überwiegend durch die umgebenden bestehenden Wohnnutzungen und die damit verbundene Nutzung als Hausgärten sowie durch die Nebenanlagen und begleitenden Straßen bestimmt werden, sodass in keine uneingeschränkten und klimatisch bedeutsamen Flächen eingegriffen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 trägt somit nicht dazu bei, dass über die bereits gem. § 34 BauGB

[12] § 50 BImSchG

grundsätzlich mögliche Bebauung hinaus die dadurch erzeugten klimatischen Verhältnisse erheblich beeinträchtigt werden.

Der Eingriff wird sich durch die Flächenversiegelung mit baulichen Anlagen darstellen, die jedoch über die kleinräumige Flächenausdehnung und Wirkung nicht hinausgehen wird. Die bauliche Entwicklung wird sich auch nicht auf kleinräumige Luftaustauschprozesse erheblich auswirken, da im Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird und Einzel- bzw. Doppelhäuser realisiert werden, die eine riegelartige Bebauung vermeiden.

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 Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten (vgl. Kapitel 10.2 Ver- und Entsorgung).

Der B-Plan 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.

Die in der Teilfläche 2 vorgesehenen Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung der dort gelegenen Flächen sowie den dort ansässigen Arten und Lebensgemeinschaften, sodass aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung der Planfläche keine für das Stadtgebiet relevante klimatische Bedeutung zu erzielen ist. Kleinräumig werden die lokalen klimatischen Verhältnisse entsprechend begünstigt.

8 Denkmalschutz

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.

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, Bo-

denverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gern. § 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.

9 Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Durch den Flugplatz/Flugbetrieb ist mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

10 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 besteht aus zwei Teilplänen. Diese gliedern sich wie folgt:

Teilplan 1

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-/WA 2-Gebiet):	4.868 m²
Private Straßenverkehrsfläche:	767 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	252 m²
Gesamt:	**5.887 m²**

Teilplan 2

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	1.502 m²
Gesamt:	**1.502 m²**

11 Durchführung des Bebauungsplanes

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser B-Planung nicht erforderlich. Das Plangebiet (Teilplan 1) wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden Erschließungsflächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

Die auf den Flächen des Teilplanes 2 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden vertraglich mit den Grundstückseigentümern gesichert. Das Einverständnis des Eigentümers zur Durchführung der dort vorgesehenen Maßnahmen liegt der Stadt vor. Zwischen der Stadt Rinteln und dem Erschließungsträger wird ferner ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kompensationsmaßnahmen auch hinsichtlich des Durchführungszeitraumes bestimmt.

11.2 Ver- und Entsorgung

Der Teilplan 1 des Bebauungsplanes liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Straße Bleekebrink ist bereits voll erschlossen und weist die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf. In der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsfläche werden die zur Versorgung erforderlichen Leitungen und sonstigen Medien verlegt. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Der Bereich des Teilplans 2 wird lediglich als extensive Kompensationsmaßnahme genutzt und benötigt keine Ver- und Entsorgungsanlagen. Eine verkehrliche Erschließung ist über die angrenzende Straße *Im Schweinegraben* gesichert.

Die nachfolgenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung beziehen sich daher ausschließlich auf den Teilplan 1. Für den Teilplan 2 sind entsprechenden Maßnahmen bzw. Regelungen zur Ver- und Entsorgung nicht erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte durch die Dr.-Ing. Meihorst und Partner – Beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH, Hannover, eine Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung im Rahmen derer u.a. auch Versickerungsversuche zur Feststellung der Wasserdurchlässigkeit des unterhalb von Löß und stark verwittertem Tonschiefer anstehendem geklüfteten Tonschiefer durchgeführt wurden. Es wurde festgestellt, dass der mit dem Versickerungsversuch in der Tiefenlage des geklüfteten Tonschiefers ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kf in dem sog. entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich, der im Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" mit einem Wertebereich zwischen 1 x 10^{-3} m/s und 1 x 10^{-6} m/s angegeben ist, liegt. Eine Versickerung ist über geeignete Versickerungsschächte und Rigolen bei einer angemessenen Einbindung bis auf die Tonschiefer-Schicht somit grundsätzlich möglich.

Unabhängig der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der durchgeführten Versickerungsversuche wird ergänzend festgesetzt, dass - sollte eine Versickerung nicht möglich sein - das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen derart zurückzuhalten ist, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind dann 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

> ***§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*
>
> *Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken durch geeignete bauliche Anlagen (Entwässerungsschächte, Rigolen) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich ist das Oberflächenwassers derart zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten, sodass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Abflussspende beträgt 5 l/s und ha für ein 10-jährliches Regenereignis.*

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet im Teilplan 1 kann an den in der Straße Bleekebrink bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird mittels Druckentwässerung an die in der Straße Bleekebrink befindliche Schmutzwasserleitung mit Blick auf die Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln abgegeben. Das Pumpwerk ist als Doppelpumpwerk herzustellen. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes 1 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ist bereits im Rahmen des Bestandes an die vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405 – zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 – 1.600 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Entsprechend einer aktuellen Anfrage bei den Stadtwerken Rinteln, liegen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet Wasserentnahmestellen vor, die eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/ h ermöglichen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

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

Zur Löschwasserentnahme sind bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen Hydranten zu installieren.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14.244.

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

Im Plangebiet ist eine ausreichend dimensionierte private Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die Anforderungen der örtlichen Feuerwehr bzgl. der Aufstellung von Löschfahrzeugen berücksichtigt werden können. Für die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche ist eine entsprechende Überprüfung mit Schleppkurven gemäß den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" erfolgt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sowohl der Einmündungsbereich in die Straße Bleekebrink als auch die Kurvenradien und Straßenbreiten im Plangebiet ausreichend dimensioniert sind. Die erforderlichen Aufstellflächen können im Bereich der privaten Verkehrsfläche vorgehalten werden. Die weitergehenden Anforderungen hinsichtlich der Zuwegungen für die Feuerwehr werden im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanungen berücksichtigt. Art und Umfang der für den Brandschutz erforderlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung seitens des Vorhabenträgers festgelegt.

Abb.: Darstellung der Schleppkurven (A.S.A. Bauplanungs GbR, 29.02.2018)

Die Anforderungen an die Gewährleistung eines ausreichenden Löschwasserschutzes (siehe oben) werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rinteln abgestimmt. Ggf. sind vorhabenseitig entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen. Art und Umfang der ggf. erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung mit den für den Brandschutz zuständigen Stellen abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Rinteln sichergestellt.

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 4 Abs. 1, § 16 Abs. 2 Satz 1 sowie § 16 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Schaumburg (Abfallentsorgungssatzung) vom 17.11.1998 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 01.07.2003 die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Standort zur Einrichtung eines Müllbehältersammelplatzes gekennzeichnet worden, über den eine geordnete Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Der Müllbehältersammelplatz ist über den Bleekebrink für die Müllfahrzeuge erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen der EAE85/95.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Stadtwerke Rinteln GmbH.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

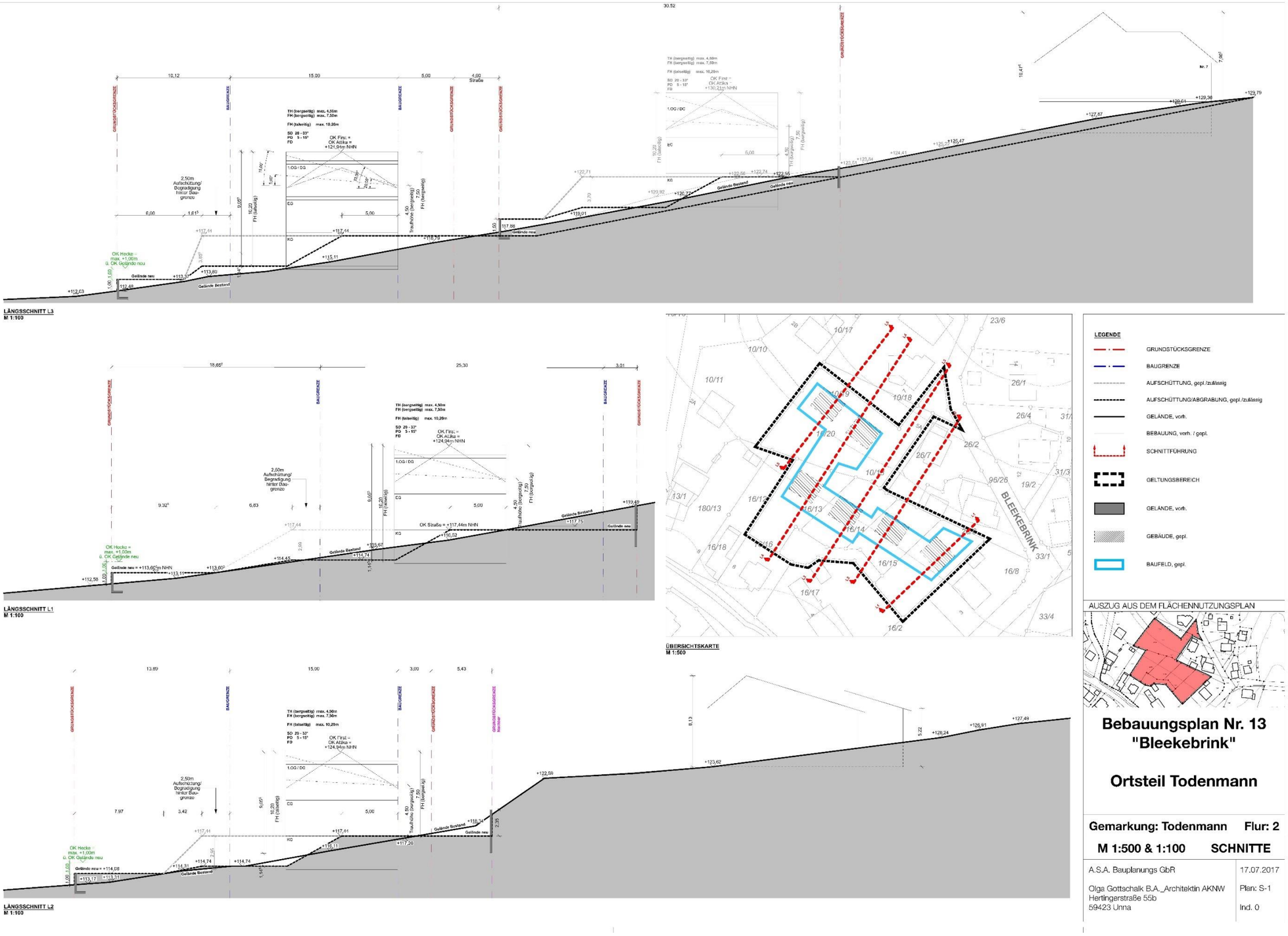
12 Kosten für die Stadt

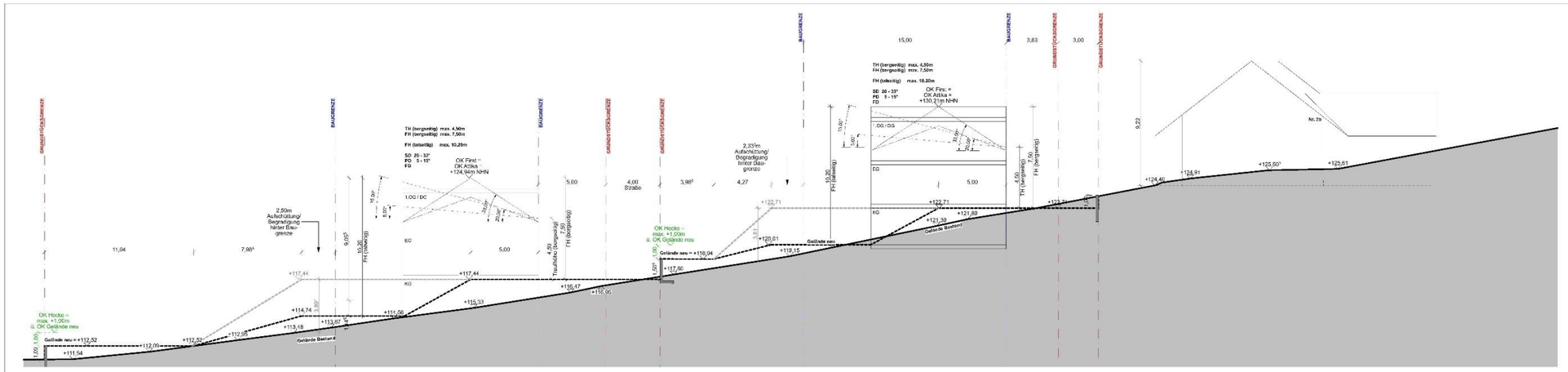
Für die Stadt Rinteln entstehen keine Kosten, da die im Plangebiet geplante Entwicklung von einem privaten Investor realisiert wird.

Teil II Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Geländeschnitte





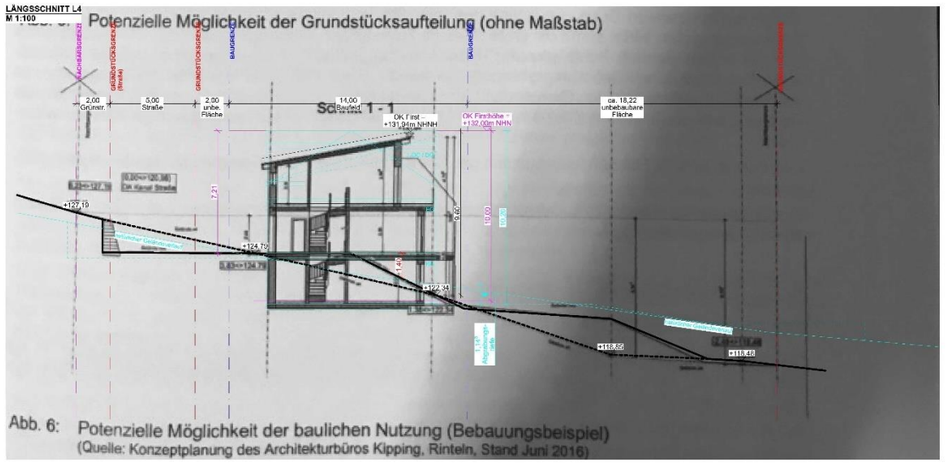
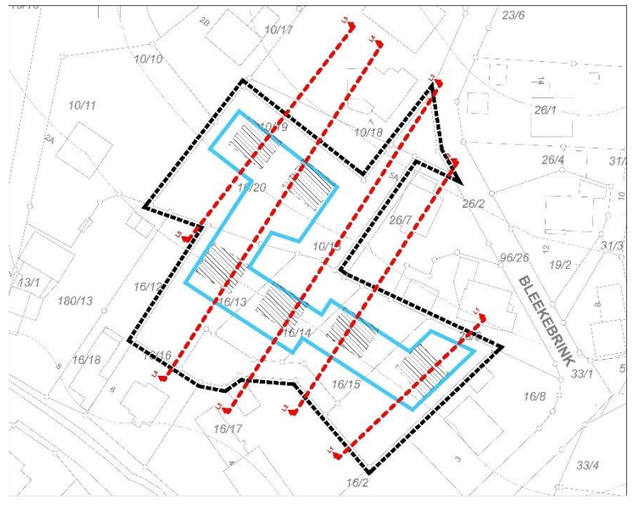
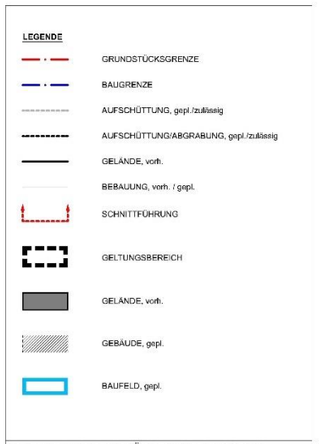


Abb. 6: Potenzielle Möglichkeit der baulichen Nutzung (Bebauungsbeispiel)
(Quelle: Konzeptplanung des Architekturbüros Kipping, Rinteln, Stand Juni 2016)



ÜBERSICHTSKARTE
M 1:500

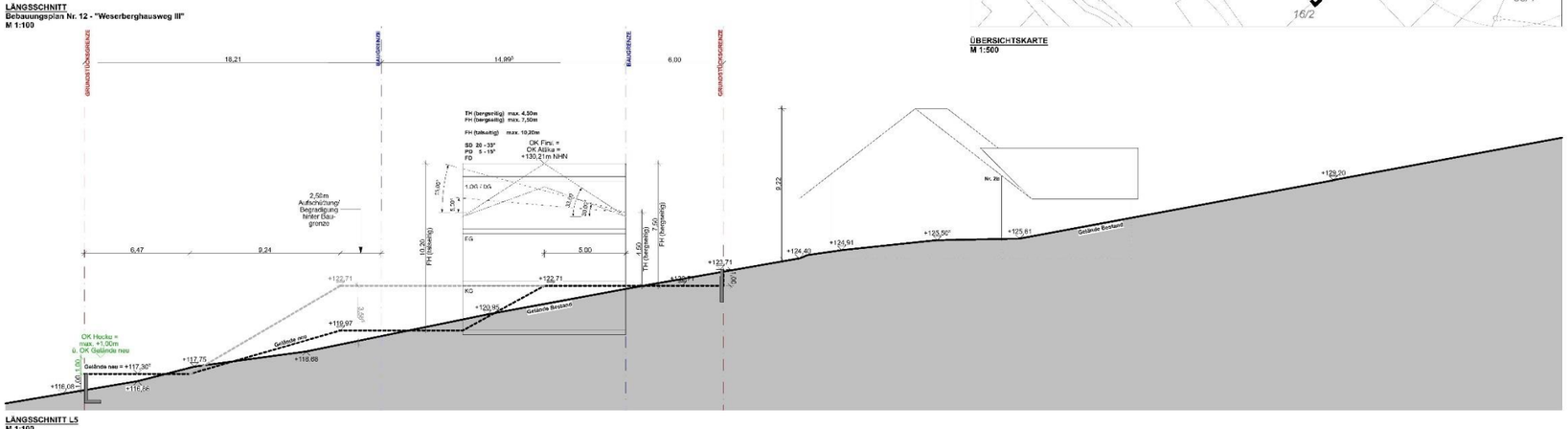


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 13
"Bleekebrink"

Ortsteil Todenmann

Gemarkung: Todenmann Flur: 2

M 1:500 & 1:100 SCHNITTE

A.S.A. Bauplanungs GbR	17.07.2017
Olga Gottschalk B.A._Architektin AKNW Hertingerstraße 55b 59423 Unna	Plan: S-2 Ind. 0