

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 81

„Am Hopfenberge“

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

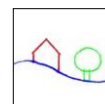
Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Gesetze und Verordnungen	3
1.2	Vorliegende Fachgutachten	3
1.3	Verfahren und Beschlüsse	3
1.4	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln	4
1.5	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.6	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	11
3	Städtebauliches Konzept	12
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Zustand des Plangebietes	12
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	14
4	Inhalt des Bebauungsplanes	17
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.2	Verkehr	24
4.3	Belange von Boden, Natur und Landschaft	27
4.4	Immissionsschutz	34
5	Sonstige zu beachtende öffentliche Belange – nachrichtliche Darstellungen und Kennzeichnungen	38
5.1	Altlasten und Kampfmittel	38
5.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	39
5.3	Denkmalschutz	40
6	Daten zum Plangebiet	41
7	Durchführung des Bebauungsplanes	41
7.1	Bodenordnung	41
7.2	Ver- und Entsorgung	41
7.3	Belange der Bundeswehr	43
7.4	Kosten	43
	Anlage: Lageplan des städtebaulichen Entwurfes (Büro REINOLD 03/2021)	44

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mindener Straße“ der Stadt Rinteln*“, Hannover, 27.03.2019
- Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer: „*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“*“, Petershagen, 19.10.2020
- Echolot GbR: „*Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“ in Rinteln, inklusive der Artenschutzrechtliche Prüfung des geplanten Abrisses der Gebäude auf dem Grundstück Mindener Straße 25 und der Wiederbebauung der Flächen*“, Münster/Minden, 19.10.2020

1.3 Verfahren und Beschlüsse

1.3.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, gefasst.

1.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom bis zum wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt. Die hieraus erfolgten Anregungen und Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

1.3.3 Auslegungsbeschluss/Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Im Zeitraum vom bis einschl. wurde die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

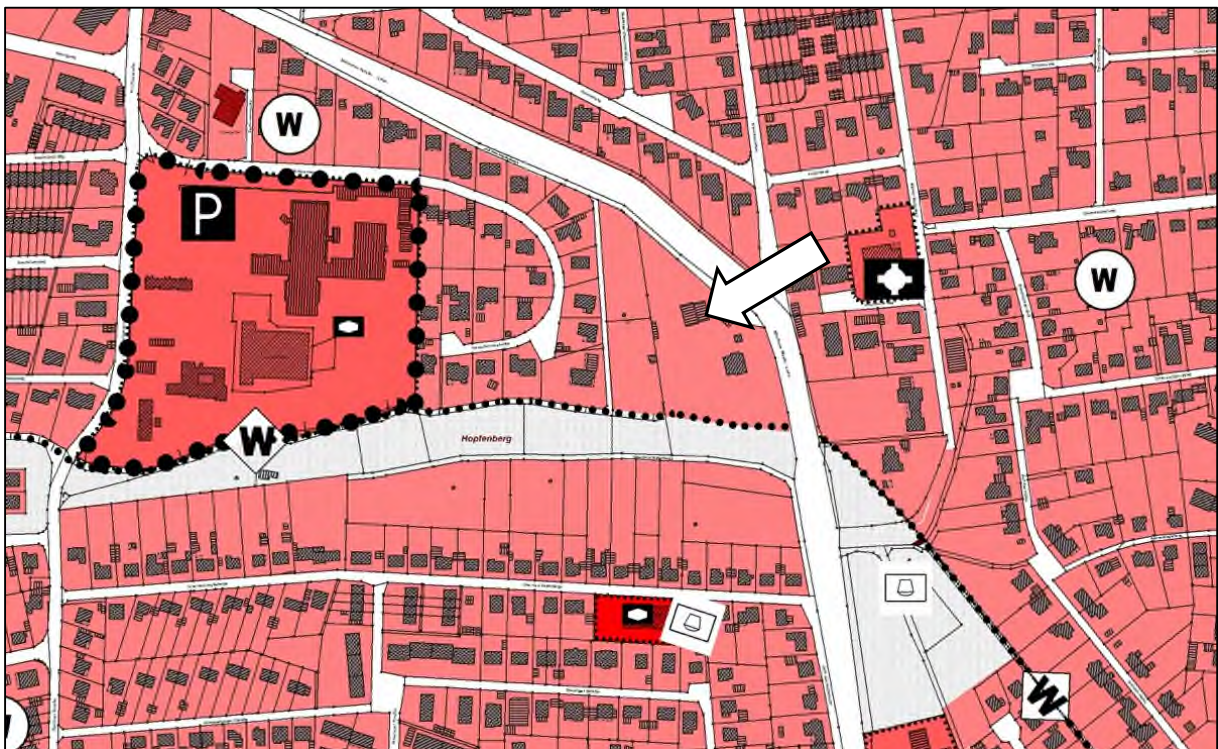
1.3.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt die von der Aufstellung des B-Planes Nr. 81 betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Der B-Plan Nr. 81 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln entwickelt angesehen.

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



1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 81 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da er dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden kann. Die rechtlichen Anforderungen an die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden nachfolgend erörtert.

- *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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 6 Nummer 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-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

➤ *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 4.291 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

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

WA-Gebiet x GRZ: 10.727 m ² x 0,4 = 4.291 m ²

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Nordstadt Rintelns. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem Siedlungszusammenhang im Sinne des § 13 a Abs. 1 zugeordnet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 erstreckt sich auf Flächen im Bereich der Rintelner Nordstadt, westlich der Mindener Straße. Die von der Planung betroffene Fläche wurde bisher bereits zu Wohnzwecken mit umgebenden und parkähnlich angelegtem Hausgarten genutzt und ist mit Ausnahme eines südlich angrenzenden Vegetationsbestandes allseits von Wohnsiedlungsbereichen umgeben.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt bereits über eine Grundstückszufahrt, die im Osten des Plangebietes an die Mindener Straße anbindet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“ dient der Deckung des auf die Kernstadt Rinteln bezogenen allgemeinen Wohnbedarfs. Mit diesem Bebauungsplan soll, nach Freimachung wesentlicher Grundstücksflächen, die Innenentwicklung gefördert und hierdurch ein Beitrag zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs geleistet sowie Möglichkeiten des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens eröffnet werden.

Die Stadt Rinteln räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Kernort bezogenen Wohnbedarfes durch die Beanspruchung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und teilweise bereits nicht mehr genutzten Flächen den Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen ein. Die Anforderungen des § 13 a BauGB in Bezug auf die Darlegung der städtebaulichen Voraussetzungen zur Förderung der Innenentwicklung können daher als erfüllt angesehen werden.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

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

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits teilweise bebaut ist und durch die bestehenden baulichen Nutzungen eine weitere bauliche Inanspruchnahme hat erwarten lassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 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 davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB bereits hätte erfolgen können. Ferner wird davon ausgegangen, dass die Aufstellung des B-Planes Nr. 81 mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Die sich aus dem Gebiet heraus aufdrängenden umweltrelevanten Aspekte wurden einer fachgutachterlichen Prüfung zugeführt und entsprechend mit Blick auf deren Berücksichtigung im Bebauungsplan beurteilt. Hiervon sind die Belange des Artenschutzes, Immissionsschutzes (Lärm) und die Verkehrsentwicklung betroffen. Im Wesentlichen werden aus der Umweltprüfung die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche sowie Wasser, Klima und Luft entsprechend berücksichtigt.

Durch die Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, Petershagen, wurde in Zusammenarbeit mit der Echolot GbR, Münster/Minden, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ einschl. fledermauskundlichem Fachbeitrag² erarbeitet. Im Rahmen einer "Worst-Case-Analyse" wurden dabei alle potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten (gem. THEUNERT 2008, aktualisiert durch NLWKN 2015) betrachtet und ihr mögliches Vorkommen anhand der vorgefundenen Habitate abgeschätzt (hier: Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse). Die in den artenschutzfachlichen und fledermauskundlichen Fachbeiträgen getroffenen artenschutzrechtlichen Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar. Kompensationen sind durch die Berücksichtigung entsprechender Nisthilfen sowie Einrichtung einer externen Kompensationsfläche für die Breitflügelfledermaus möglich und werden entsprechend festgesetzt. Reptilien konnten nicht festgestellt werden, sodass keine Maßnahmen erforderlich sind.

- *Keine UVP-Pflicht*

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

- *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 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

¹ Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge““ Petershagen, 19.10.2020

² Echolot GbR, „Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“ in Rinteln, inklusive der Artenschutzrechtliche Prüfung -des geplanten Abrisses der Gebäude auf dem Grundstück Mindener Straße 25 und der Wiederbebauung der Flächen“, Münster/Minden, 19.10.2020

1.6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017

- Das LROP des Landes Niedersachsen weist der Stadt Rinteln die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die westlich angrenzende Bundesstraße B 238 und die nordöstlich verlaufende B 83 werden im LROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Ferner ist die nördlich des Plangebiets, nördlich der Weser verlaufende Eisenbahnstrecke Richtung Bünde/Löhne und Hameln/Hannover als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und die ehemalige Eisenbahnstrecke Rinteln – Bückeburg – Stadthagen als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke gekennzeichnet.
- Des Weiteren wird die nördlich der Stadt Rinteln verlaufende Autobahn A 2 - Richtung Dortmund und Hannover – im LROP als Vorranggebiet Autobahn dargestellt.
- Die Weser wird im Landesraumordnungsprogramm als Vorranggebiet Schifffahrt und als Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) dargestellt.
- Ferner werden entlang der Weser sowie südwestlich von Rinteln Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sowie östlich und südöstlich von Rinteln Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt.
- Das Wesergebirge bzw. der nördlich der Stadt Rinteln befindliche *Kamm des Wesergebirges* wird als Vorranggebiet Biotopverbund und als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt.

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Wohnbauflächen im LROP die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. (LROP 2.1.02).
- Gemäß Abschnitt 2.1.04 soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Dabei soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1.05). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß Nr. 2.2.05 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen

Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Fazit

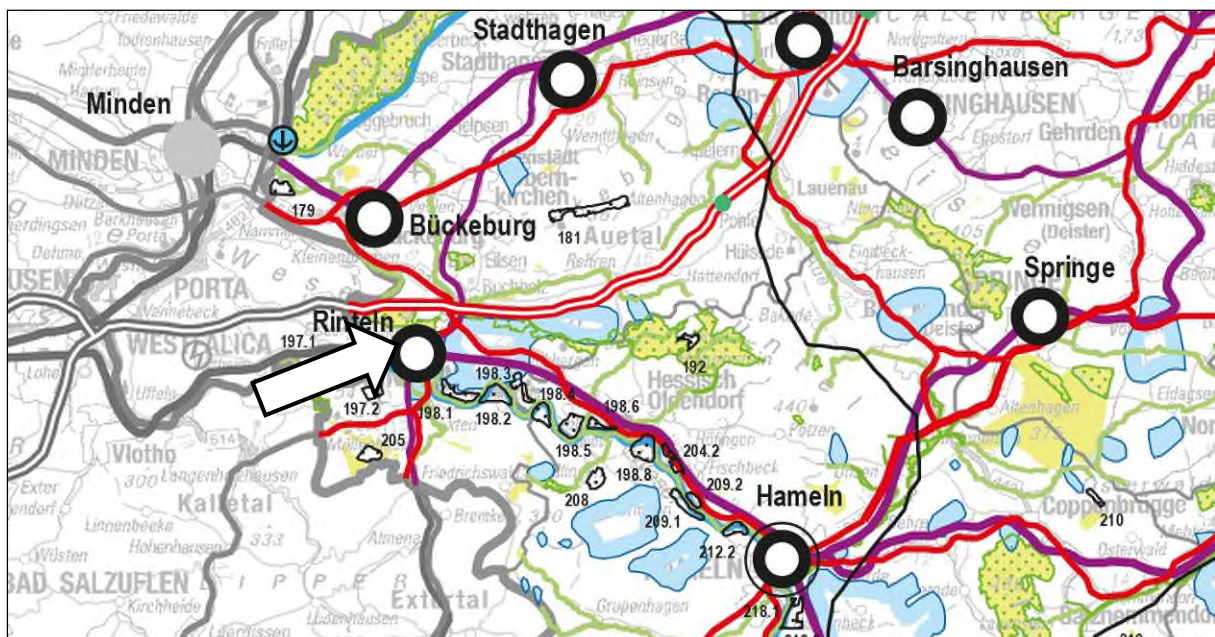
Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“ trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf bebaute Flächen, die bereits in den Siedlungszusammenhang Rinteln eingebunden sind und für die Deckung des sich auf das Mittelzentrum Rinteln beziehenden Wohnbedarfs im Sinne einer Folgenutzung zur Verfügung stehen.

Ferner wird durch die Planung die gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstruktur erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt. Durch kurze Wege zum südlich angrenzenden Versorgungskern der Stadt Rinteln wird die Siedlungsstruktur durch die Ausstattung und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Die geplante Wohnversorgung der Bevölkerung trägt insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsentwicklung/-umnutzung aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden.

Auch den Vorgaben des 3.1.1.04 LROP, wonach flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen sollen und dabei die Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden sollen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen. So bezieht sich der räumliche Geltungsbereich auf Flächen, die bereits einer baulichen Nutzung unterlagen. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Rinteln, sodass eine Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bislang nicht baulich beanspruchten Freiflächen vermieden werden kann.

Die o.g. Vorranggebiete werden durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Abb.: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP). Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.



1.6.2 Regionales Raumordnungsprogramm

- Die Stadt Rinteln liegt verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 238 und B 83.
- Gemäß dem RROP des Landkreises Schaumburg ist die Kernstadt von Rinteln als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.
- Die Bahnstrecke Bünde/Löhne – Hameln/Hannover ist im RROP als Haupteisenbahnstrecke und die nördlich verlaufende Autobahn A 2 Dortmund-Hannover als Autobahn dargestellt.
- Nördlich der Stadt Rinteln stellt das RROP das Wesergebirge bzw. den Kamm des Wesergebirges als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft dar.
- Ferner befinden sich nördlich von Rinteln Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie regional bedeutsame Wanderwege mit der Zweckbestimmung Radfahren und Wandern.
- Weitere regional bedeutsame Wanderwege mit der Zweckbestimmung Radfahren befinden sich im Osten und Westen von Rinteln.
- Im Nordosten, Südosten und Südwesten schließen sich weitere Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie weitere Vorranggebiete für Natur und Landschaft im Nordosten, Osten, Südosten, Süden, Südwesten und Westen an die Stadt Rinteln an. Darüber hinaus schließen sich im Osten, Südosten und Westen Vorsorgegebiete für Erholung an.
- In Bezug auf die Rohstoffgewinnung stellt das RROP östlich und westlich von Rinteln angrenzend zur Weser Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Kies und Kiessand sowohl für eine kurzfristige als auch für eine langfristige Inanspruchnahme dar.
- Im Osten von Rinteln, nördlich an die Weser angrenzend, befindet sich ein Hafen sowie südlich der Ortschaft Engern ein Umschlagplatz und im Westen von Rinteln, östlich des Doktorsees ein im RROP dargestellter Sportboothafen. Der Doktorsee wird darüber hinaus im RROP als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (vgl. LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 05).
- Mit der hier beantragten, der städtebaulichen Innenentwicklung dienenden Planung wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.

Fazit

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet -WA) und Mobilisierung von im Kernbereich gelegenen und bereits bebauten

Grundstücksflächen zum Zwecke der Förderung der Innenentwicklung wird den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) zu den Freiräumen grundsätzlich Rechnung getragen, wonach weitere Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind (vgl. RROP, Abschnitt D 1.5.02).

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg. Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

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

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 81 „Am Hopfenberge“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 4.891 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südwestliche Grenze des Flst. 123 (Mindener Straße (L 441))
im Osten:	durch die westliche Grenze des Flst. 116/8 (Mindener Straße) sowie durch die westlichen Grenzen der Flst. 15/115 (teilweise) und 15/117 sowie 16/5 (teilweise)
im Süden:	durch ein Teilstück der Mindener Straße (Flst. 116/8 und 119/1), die von der westlichen Grenze des Flst. 16/5 in südwestlicher Richtung bis zum östlichen Grenzpunkt des Flst. 72/3 gequert wird sowie durch die östliche und südliche Grenze des Flst. 72/3,
im Westen:	durch die östliche Grenze des Flst. 72/2 und 120/4 (Wegeparzelle).

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Rinteln, Flur 2.

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

3.2 Zustand des Plangebietes

3.2.1 Das städtebauliche Umfeld

In der unmittelbaren Umgebung schließen sich im Osten und Norden die Mindener Straße (L441) und im Süden ein von Westen nach Osten durchgehender Vegetationsbestand an, der mit seiner Geländeerhebung die ehemaligen Terrassen des Weserverlaufes markiert. Im Westen schließen weiteren Wohnsiedlungsbereiche an, die durch überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit ihren vorgelagerten Hausgärten geprägt werden.

Im weiteren nördlichen, südlichen und östlichen Anschluss schließen sich ebenfalls Wohnsiedlungsbereiche an, die dem im Westen anschließenden Wohngebiet strukturell gleichen.

3.2.2 Das Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 liegt im nördlichen Bereich des Stadtkerns Rinteln und erstreckt sich auf bisher dem Wohnen dienende Grundstücksflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude sowie die dieser Nutzung zugeordneten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie die im unmittelbaren nördlichen Anschluss der bereits o.g. und südlich angrenzenden Vegetationsflächen befindliche Grundstückszufahrt, die in diesem Bereich in die Landesstraße einmündet.

Die Einmündung ist aufgrund der der Wohnnutzung vorangegangenen gewerblichen Nutzung nicht vollständig fremd. Dennoch sind im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes in Folge der planinduzierten Verkehre weitergehende Anforderungen an die Straßenraumgestaltung zu beachten, die auf die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Landesstraße fließenden Verkehrs eingehen. Auf das Kapitel „Verkehr“ wird an dieser Stelle hingewiesen.

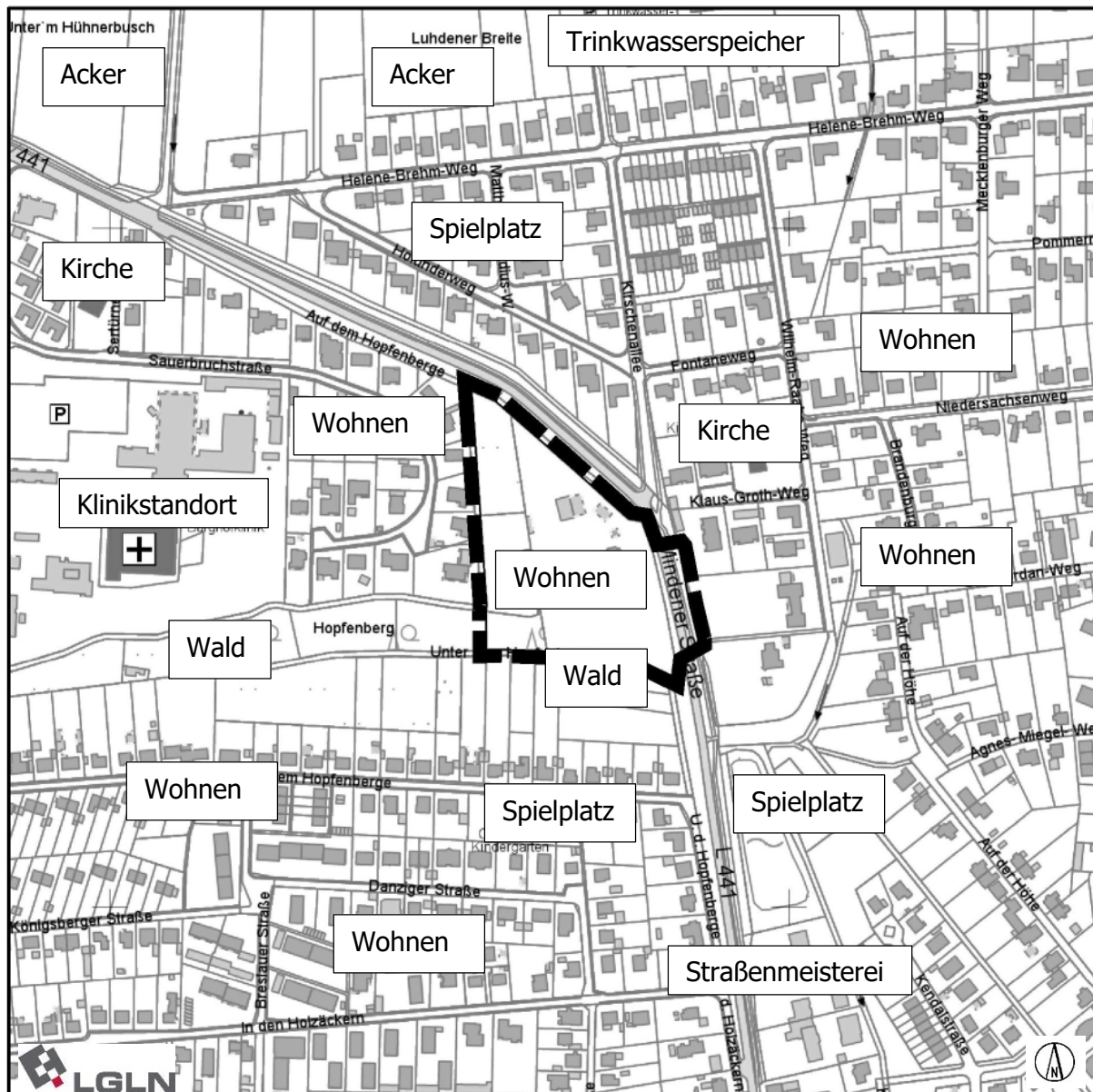
Das Plangebiet wurde nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zum Wohnen umgestaltet, indem die ehemaligen gewerblich genutzten baulichen Anlagen beseitigt und durch

Grünanlagen in Form von Scherrasen und Einzelbäumen ersetzt wurden.

Die im Norden und Osten angrenzenden Vegetationsbestände sind überwiegend dem Verkehrsraum der Landesstraße (Böschungsbereich) zuzuordnen. Sofern diese jedoch im Plangebiet liegen, sollen sie zur Erhaltung festgesetzt werden.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 © 2021, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

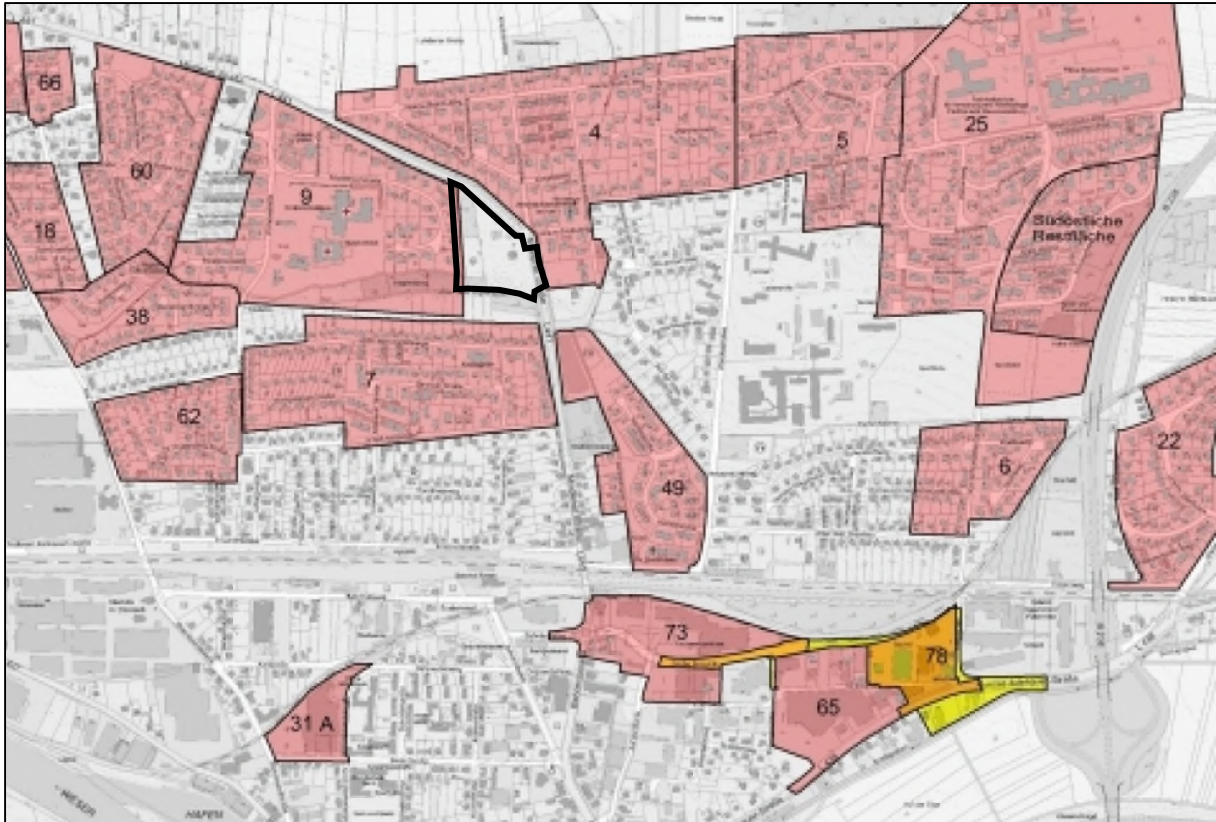


3.2.3 Bestehende Bebauungspläne/Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und Abgrenzung der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor. Die Lage und Abgrenzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“ geht aus der darin eingezeichneten dicken schwarzen Linie hervor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“ sind die nachfolgenden Bebauungspläne beachtlich, da diese die bisherige planungsrechtliche Situation wiedergeben.

Abb.: Gesamtübersicht der Bebauungspläne Stadt Rinteln, o.M., Quelle: Auszug aus „Rechtswirksame Bebauungspläne - Rinteln Nord“ Gesamtübersicht, Stadt Rinteln, Plangebiet B-Plan Nr. 81 schwarz umrandet



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

➤ Städtebauliche Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 dient **der Deckung des auf die Kernstadt Rinteln bezogenen Wohnbedarfs**. Innerhalb des in Planung befindlichen Siedlungsbereiches sollen die individuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dabei sollen auch Möglichkeiten des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens berücksichtigt werden. Die angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen begünstigen die lokale Nachfrage nach Wohnbauland. Der durch stetige Anfragen von Bauinteressenten erkennbare Wohnbedarf soll u.a. innerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

Diese Bauleitplanung ist mit den städtebaulichen Grundsätzen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB vereinbar, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung als auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der jungen Familien und der älter werdenden Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen (Wohngrundstück mit ehemaligem gewerblichen Anteil („Pomona“) städtebaulich mit einer mit dem **Umfeld verträglichen Nutzung** (Wohnen und Grünflächen/Wald) neu geordnet werden.

Unter Berücksichtigung der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen und das städtebauliche Umfeld prägenden Wohnsiedlungsbereiche stellt die Nachnutzung der in der Zwischenzeit aufgegebenen gewerblichen Nutzung und der bisher lokal ausgeübten Wohnnutzung einen städtebaulich sinnvollen Beitrag zur **Förderung der Innenentwicklung** und damit auch einen **Beitrag zum sparsamen und flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden** dar.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes werden mit Rücksicht auf die östlich und nördlich verlaufende Mindener Straße auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens **Festsetzungen zum Immissionsschutz** aufgenommen.

Darüber hinaus wird zu der im südlichen Plangebiet gelegenen Waldfläche (ehemalige Weserkante) ein Abstand von insgesamt 20 m eingehalten, um Konflikt mit ggf. fallenden Ästen auf ein verträgliches Minimum zu reduzieren und um einen ausreichenden Abstand zu den in diesem Vegetationsbestand vorhandenen Tierarten mit ihren Lebensräumen einhalten zu können.

Zum Zweck der Deckung des Wohnbedarfs wird als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt (WA). Innerhalb des WA-Gebietes sollen die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden. Neben Wohngebäuden sollen grundsätzlich u.a. auch sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen und Einrichtung zur Verbesserung der wohnortnahe, gebietsbezogenen Versorgung der Bevölkerung aber auch zur Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf als potenzielle Arbeitsstätte zugelassen werden.

Die geplanten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an dem diesem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept, sodass dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dadurch Rechnung getragen werden soll, dass auch Wohnnutzungen auf kleineren Grundstücken mit einer für WA-Gebiete verträglichen baulichen Dichte realisiert werden können. Zu diesem Zweck wird neben der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude eine **Grundflächenzahl von 0,4** festgesetzt. Die heutigen Anforderungen an eine individuelle Gestaltung und Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sollen hierdurch zugelassen werden können. Dabei wird insgesamt eine **offene Bauweise** angestrebt, die auf der Grundlage des diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts entsprechend der Bedarfslage sowohl **Einzel- als auch Doppelhäuser sowie** bereichsweise **Hausgruppen** ermöglicht.

Im östlichen Bereich sind zudem im Rahmen der offenen Bauweise auch **Mehrfamilienhäuser** vorgesehen. In diesem Bereich soll eine flexible Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung dazu beitragen, dass bei ausbleibender Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnungen auch die bauliche Nutzung aus den unmittelbar angrenzenden Neubauf Flächen beansprucht werden kann.

Geeignete Flächen, die der Nachnutzung zugeführt werden können und hinsichtlich der Lage und Größe zur Deckung des Wohnbedarfs geeignet und verfügbar wären, sind derzeit nicht erkennbar, so dass die hier zur Ausweisung vorgesehenen Bauflächen einen weiteren Beitrag zur Deckung des auf die Kernstadt bezogenen Baulandbedarfes leisten sollen.

Die verkehrsberuhigt vorgesehene **Erschließung** ist unter Ausnutzung bereits bestehender verkehrlicher Anbindungsmöglichkeiten im Norden und Westen so konzeptioniert, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrt eine sich verschwenkende Planstraße mit einem im Nordosten angeordneten Wendeplatz vorgesehen ist. In diesem Bereich sind für Fußgänger und Radfahrer Anschlussmöglichkeiten an bereits bestehende Fuß- und Radwege gegeben.

Auf eine weitere Zufahrt muss aufgrund der v.g. topographischen Situation, der im Westen anschließenden Wohnsiedlungsbereiche sowie des im Süden sich darstellenden Vegetationsbestandes (Wald) verzichtet werden.

Durch diese Erschließung kann sichergestellt werden, dass quartiersfremde Verkehre minimiert werden.

Über die bestehenden verkehrlichen Anbindungen im Südosten soll durch die Fortsetzung von Fuß- und Radwegen zur Einbindung des Wohnsiedlungsbereiches in die Umgebung und zum Anschluss an den südlich gelegenen Versorgungskern beigetragen werden.

Auf die Festsetzung von **örtlichen Bauvorschriften** soll zur hinreichenden Integration der hinzutretenden Gebäude in den nördlichen und westlichen Wohnsiedlungszusammenhang nicht verzichtet werden. Darin werden Aussagen zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen sowie von Frei- und Gartenflächen aufgenommen.

Aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes sollen ferner städtebaulich relevante Regelungen, die einen Beitrag zum **Klimaschutz** leisten können, in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um

- a. *Durchgrünung von Baugrundstücken, Straßen und Plätzen*
- b. *Individuelle Ausrichtung der Wohngebäude zur Nutzung der Solarenergie*
- c. *Vermeidung von „Steingärten“*

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Teilplan I) verbundenen **Eingriffe in artenschutzrechtlich relevante Lebensräume** sollen auf **externen Flächen** ausgeglichen werden. Die Flächen werden entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und als Teilplan II Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser soll aufgrund der topographischen Situation über einen **Stauraumkanal** zurückgehalten werden, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Areals an den in der Mindener Straße vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

➤ *Förderung der Innenentwicklung und Bodenschutzklausel*

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Wohnbedarf ist aus der steigenden Nachfrage von Bauinteressenten, die ihren Lebensmittelpunkt in Rinteln realisieren möchten, ableitbar.

Aus diesem Gesamtzusammenhang stellt sich für die Stadt Rinteln, auch vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich aufgegebenen ehemaligen Betriebs- und nachfolgenden Wohngrundstückes, ein grundsätzliches Planungs- und städtebauliches Ordnungsbedürfnis in der Form, dass an dafür geeigneten Standorten Flächen planerisch vorbereitet werden, um darauf den Wohnbedarf decken zu können.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen erfüllen die an den Wohnstandort gerichteten Anforderungen. Es handelt sich bei diesem Plangebiet um eine städtebauliche Abrundung eines bereits bauleitplanerisch für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereiches, der im Südosten Möglichkeiten der Erschließung und der funktionalen Anbindung an die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche der Kernstadt aufweist. Kurzwegige Verbindungen zum Versorgungskern und sonstige Ziele sind fußläufig aber auch mit dem Fahrrad über die Inanspruchnahme bereits bestehender Wege möglich.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür

schaft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg).

Das öffentliche Interesse ist aus der Deckung des Wohnbedarfs und dem Erfordernis der städtebaulichen Ordnung durch Nachnutzung der im Plangebiet befindlichen Flächen ableitbar.

Nutzungen, die auf diese Quartiersentwicklung erheblich beeinträchtigend einwirken können (etwa Vergnügungsstätten), werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

- *Allgemeines Wohngebiet*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in Anlehnung an die im wirksamen FNP bereits dargestellten Wohnbauflächen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes soll auf den Grundstücksflächen vordringlich der auf die Kernstadt der Stadt Rinteln bezogene Wohnbedarf gedeckt werden. Diese Nutzung fügt sich aufgrund der in der Umgebung prägenden Wohnsiedlungsbereiche in den Siedlungszusammenhang ein, ohne hierdurch städtebauliche Spannungen im Sinne von Immissionskonflikten oder gestalterischen Überformungen zu bewirken.

Das zum Bebauungsplan ausgearbeitete schalltechnische Gutachten (GTA Hannover 2019) hat dargelegt, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Abstände zur Mindener Straße und der Realisierung entsprechender Schallschutzmaßnahmen kein Immissionskonflikt ableitbar ist.

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der umgebenden und im Westen und Norden angrenzenden Wohnnutzungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Bauweise in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich als im WA-Gebiet allgemein zulässige Nutzungen zugelassen werden. Von diesen Nutzungen gehen weder auf die geplante noch auf die bereits in der Umgebung bestehende Wohnnutzung erhebliche Beeinträchtigungen aus.

Grundlegende Versorgungen sowie Möglichkeiten der Ausübung betriebsbezogener Bürotätigkeiten auch im Sinne der Ausübung von freien Berufen können damit im Gebiet angeboten werden. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen daher auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des wohnortnahen Arbeitens berücksichtigt werden, um die heutigen Anforderungen an die Strukturierung von Arbeitsplätzen und Arbeitsstätten im Sinne von Heimarbeitsplätzen/-stätten auch in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zu ermöglichen. Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die dazu geeignet sein können durch erhebliches Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Kunden) städtebauliche Spannungen zu erzeugen, sollen jedoch nicht zugelassen werden.

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen und Einrichtungen, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) erheblich zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO), ausgeschlossen.

Entsprechend werden die nachfolgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Gegenstand des Bebauungsplanes:

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

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

(1) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:*

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

(2) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) werden gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:*

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

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. versiegelbaren Fläche 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. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht der in der Umgebung bereits realisierten Bebauungsdichte und trägt dazu bei, dass diese auch bei den hinzukommenden Grundstücksflächen beachtet und nicht überschritten wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die festgesetzten WA-Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine der Ortsrandlage des Plangebietes angemessene lockere bauliche Entwicklung und eine den unterschiedlichen Wohnbedarfen entsprechende bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung trägt auch dem Grundsatz Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da neben der lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung auch Mehrfamilienhäuser berücksichtigt werden sollen. Durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedarfe soll dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen werden.

Die Gliederung der WA-Gebiete (Teilgebiete) resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlich festgesetzten Gebäudehöhen.

Innerhalb des **WA1- und WA 2-Gebietes** ist die Realisierung von Einzelhäusern mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen, sodass der erkennbare Wohnbedarf in Form von Einzelhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden kann. Diese Bauweise ist mit den damit verbundenen Flächenanforderungen zu bestehenden Bebauungsstrukturen angemessen, sodass sich die hinzutretenden Gebäude in den nördlich und westlich angrenzenden Siedlungszusammenhang auch hinsichtlich der baulichen Dichte integrieren.

Begrenzung der Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen sollen Regelungen über die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sollen im Bereich der östlichen Grenze des Plangebietes Wohngebäude mit einer Gesamthöhe von rd. 12,5 m (WA 2-Gebiet) realisiert werden können, um auch die Anforderungen von Mehrfamilienhäusern berücksichtigen zu können.

In den sich daran nach Westen hin anschließenden Bauflächen (WA 1-Gebiet) sollen Gebäude mit einer Gesamthöhe von rd. 9,50 m realisiert werden können, deren Höhe sich an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert.

Die festgesetzte Höhe kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Solaranlagen usw.), die für die zulässige Nutzung erforderlich sind, um maximal 1 m überschritten werden. Diese technischen Anlagen, die auch der Nutzung regenerativer Energien dienen, sollen nicht durch die Festsetzung der maximalen gebäudehöhe eingeschränkt werden. Eine überdimensionale Ausprägung von mehr als einem m soll jedoch nicht erfolgen.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, im Ausbauzustand. Als maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ausgerichteten Grundstücksgrenze definiert. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan zu entnehmen. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude an, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.*

Städtebauliche Spannungen im Sinne von nachbarlichen Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die angrenzenden Wohnbereiche ebenfalls eine ein- bis zweigeschossige Bauweise aufweisen und sich daher gleichartig darstellen.

4.1.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Wohnungsdichte im Baugebiet wird der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur gerecht und vermeidet eine für diesen Bereich nicht gewollte Bebauungsdichte mit den sonst damit verbundenen erhöhten Anteilen des ruhenden Verkehrs und den daraus resultierenden Anforderungen an die Ordnung des öffentlichen Straßenraumes. Diese Regelungen bewirken daher indirekt, dass der öffentliche

Erschließungsanteil und damit der Anteil der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert werden kann, da ansonsten aufgrund der möglichen maximalen Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse eine deutlich höhere Wohnungsdichte und damit ein deutlich höherer Parkraumdruck auch auf den Straßenraum ausgeübt wird.

Eine unverhältnismäßige Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist damit jedoch nicht verbunden.

Innerhalb des WA-Gebietes wird daher die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA1-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und innerhalb des WA2-Gebietes max. 8 Wohneinheiten zulässig.

4.1.4 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und lassen eine dem öffentlichen Straßenraum zugewandte, zeilenartige Bebauung erwarten.

Innerhalb der festgesetzten und an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen im öffentlichen Straßenraum auch zwischen Grundstücksausfahrten und Straßenflächen vermieden werden. Der Verkehrsraum soll hierdurch auch nicht durch bis an die Grundstücksgrenze/Straße herangeführte bauliche Anlagen in seinem wahrnehmbaren Straßenraumprofil visuell eingeengt werden.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten und an öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen) angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des WA1-Gebietes soll die Bebauung in einer offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) zugelassen werden, um dort einen möglichst großen Spielraum zur Deckung der individuellen Wohnbedarfe und Gestaltungsanforderungen der Bauinteressenten zu ermöglichen.

Innerhalb des WA2-Gebietes wird hingegen als Bauweise eine offene Bauweise ohne Einschränkung festgesetzt, da hier auch von Einzel- und Doppelhäusern abweichende Bauformen, u.a. Mehrfamilienhäuser, ermöglicht werden sollen.

Der im Baugebiet zu berücksichtigende individuelle Wohnbedarf ist aus den Demographie bedingten Veränderungen der Altersstruktur und aus der Zunahme der älter werdenden Bevölkerung ableitbar. Diese Wohnformen gehen oft mit einer möglichst barrierefreien Bauform und kleineren Grundstücken einher. Diese Formen stellen jedoch auch alternative Wohnformen für Singlehaushalte bzw. kleinere Haushalte dar, die nicht auf größere Gartenflächen zur wohnortnahen Erholung reflektieren und sollen daher auch im Zuge dieser Gebietsentwicklung berücksichtigt werden. Insofern wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eine Durchmischung unterschiedlicher Bauweisen und damit auch unterschiedlich großer und individuell gestaltbarer Grundstücksflächen angestrebt.

4.1.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an die freie Feldflur, und der daraus abzuleitenden besonders sensiblen Situation der nach Süden ausgerichteten leichten Hanglage sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform / -farben) zu stellen.

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

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zu benachbarten Grün- bzw. Waldflächen.

Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Dies gilt insbesondere bei Randlagen, die aufgrund ihrer Topographie Sichtbeziehungen in das Gebiet und aus dem Gebiet heraus ermöglichen. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

➤ Dachneigung

Für die Stadt Rinteln sind geneigte Dächer bis 42 Grad als typisch anzusehen. Um zu steile Dächer >42 Grad aufgrund ihrer fehlenden lokalen Prägung auszuschließen ist festgesetzt, dass Hauptgebäude der WA-Gebiete nur mit Dachneigungen von 0 – 42 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.), sodass auch den heutigen (modernen) Gestaltungsanforderungen sowie den energetischen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden Rechnung getragen werden kann. Flachdächer, die nicht für die Errichtung von Solaranlagen vorgesehen sind, sind als Gründach anzulegen.

Die Angaben zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), da diese nicht in erheblichem Maße an der gestalterischen Prägung des Siedlungsbereiches teilnehmen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen, insbesondere denjenigen, die mit einer kostenflächen- und energiesparenden Bauweise verbunden sind, Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Gründächer sollen dabei als kleinräumige und klimawirksame Bestandteile der Dachflächengestaltung (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Beitrag zur Verdunstung, lokale Habitate) allgemein zugelassen werden.

➤ Farbtöne

Als Farbtöne für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Diese Farben sind aus Farbmustern nach

Farbregister RAL 840 HR ableitbar. Diese Farbtöne sind unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Plangebietes heterogenen Dachlandschaft überwiegend prägend. Durch diese Festsetzungen sollen Dachfarben, die keine prägenden Merkmale aus der Umgebung kennen, ausgeschlossen werden. Hierbei kann es sich um blau, weiß, grau, gelb etc. handeln.

Die aufgeführten Farbtöne leiten sich aus dem prägenden Umfeld der Stadt Rinteln ab.

§ 2 Dächer

- (1) *Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1 und WA2) errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 0 - 42 Grad zulässig.*
- (2) *Flachdächer, die nicht für die Errichtung von Solaranlagen vorgesehen sind, sind als Gründach anzulegen.*
- (2) *Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun" und „Schwarz-Anthrazit" in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.*
- (3) *Die unter Abs. 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).*

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände gilt ebenfalls der erkennbare und historisch nachvollziehbare Bezug zu traditionellen Materialien und Farben. Zahlreiche Gebäude sind im Schaumburger Land und insbesondere in Rinteln traditionell als Rohziegelgebäude oder mit warmen bzw. erdfarbenen Putzen errichtet worden. Um diesen historischen Gestaltungsaspekt aufzunehmen und die Belange der Ortsbildpflege hinreichend zu berücksichtigen, ohne dabei die individuellen Gestaltungsfreiheit über Gebühr einzuschränken, sind für die Außenwände der Hauptgebäude mit Ausnahme von Wandöffnungen nur Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun" und Putze in „rot-rotbraunen", „weißen" und „gelben" Farbtönen zulässig. Eine Holzverschalung ist nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-rotbraun" und „gelb" sowie naturfarben, zulässig.

An den Hauptgebäuden sind Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, unzulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Gartenhäuser, Wintergärten und Garagen, sind von den v.g. Vorgaben ausgenommen.

§ 3 Außenwände

- (1) *Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:*
 - *Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun", „gelb" und „weiß",*
 - *Putz in „rot-rotbraun", „gelb" und „weiß"*
 - *Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-rotbraun", „gelb" und „weiß" sowie naturfarben*

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbtönen „braun" und „anthrazit" zulässig.
- (2) *An den Hauptgebäuden sind Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, unzulässig.*

- (3) *Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Gartenhäuser sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).*

Einfriedungen

Damit zum Straßenraum das Erscheinungsbild der Siedlung offen erscheint und überdimensional wirkende Raumkanten durch Einfriedungen und damit potenzielle „Angsträume“ vermieden werden, sind Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die Höhenbegrenzung gewährleistet ferner, dass spielende Kinder rechtzeitig genug vom Verkehrsteilnehmer gesehen werden können. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind aus diesen Gründen zudem nur durchlässige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), ausgeschlossen. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bzw. der Fuß- und Radweg im ausgebauten Zustand.

§ 5 Einfriedungen

*Entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen grenzen, wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,0 m begrenzt. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind nur durchsichtige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Hecken und Bepflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), ausgeschlossen. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bzw. der Fuß- und Radweg im ausgebauten Zustand.*

Einstellplätze

Mit dem für dieses Wohnquartier angestrebten städtebaulichen Konzept wird die Förderung der Innenentwicklung und damit die Deckung des Wohnbedarfs angestrebt. Dies bedingt, dass aufgrund der daraus resultierenden Wohnungsdichte ausreichend Einstellplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgehalten werden müssen. Grundlage hierfür sind die Vorschriften aus der NBauO. Diesen soll gefolgt werden, da sich in Rinteln gezeigt hat, dass sich ansonsten der Parkdruck und der Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten stark erhöht. Im Plangebiet ist u.a. die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geplant. Mehrfamilienhäuser weisen einen geringeren Flächenverbrauch je Wohnung auf, sodass hier 1,5 Stellplätze je Wohnung angemessen sind. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Stellplätze ist entsprechend aufzurunden. Je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus sind 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

§ 6 Einstellplätze

- (1) *Je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus sind 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.*
- (2) *Je Wohnung im Mehrfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.*

Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Hausgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären. Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind daher auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 7 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) *Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.*
- (2) *Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.*
- (3) *Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.*

4.2 Verkehr

4.2.1 Anbindung an das Verkehrsnetz

Die Erschließung der im Plangebiet geplanten Nutzungen erfolgt unter Einbeziehung der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Mindener Straße (L441). Das Plangebiet weist im Südosten aufgrund der bisher auf dem Gelände ausgeübten gewerblichen Nutzung und der nachfolgenden Wohnnutzung eine Zufahrt zur Mindener Straße auf. Aufgrund der topographischen Situation, der zur Landesstraße ausgerichteten Vegetation und Böschungsbereiche sowie der straßenrechtlichen freien Strecke der L 441 ist über die bestehende Zufahrt keine weitere Zufahrt zum Plangebiet realisierbar.

Die Anschlussmöglichkeiten und konkreten Ausformungen der in der Mindener Straße erforderlichen Neuordnung der Verkehrsflächen (Einrichtung einer Lichtzeichenanlage und Abbiegespuren) wurde im Vorfeld der Bauleitplanung mit der Landesbehörde für Straßenbau – Geschäftsbereich Hameln – umfassend abgestimmt. Auf die nachfolgenden Auszüge aus dem bisherigen straßenbautechnischen Vorentwurf wird hingewiesen. Auf der Grundlage der abgestimmten Straßenplanung wurde die Mindener Straße in den räumlichen Geltungsbereich

insoweit einbezogen, dass die von der Neuordnung der Verkehrsflächen betroffenen Flächen in den Plangeltungsbereich einbezogen wurden.

Diese Planaussagen tragen dazu bei, dass der Bebauungsplan einen die straßenrechtliche Planfeststellung ersetzenden Teil beinhaltet. Daher sind die straßenrechtlichen und die damit verbundenen entwurfstechnischen Aspekte der Verkehrsplanung in die Bebauungsplanung einzubeziehen und hinreichend zu konkretisieren.

Eine weitere Anbindung an das umgebende Verkehrsnetz stellt die Anbindung an den im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg dar, der dazu geeignet ist, das Plangebiet an die westlichen und südlich anschließenden Siedlungsbereiche der Kernstadt anzuschließen.

Abb.: Lageplan Straßenausbau (Ing.-Büro Kruse, 12/2020)



Gliederung des Straßenraumes

Die Straßenbreiten betragen im Einmündungsbereich 8 m und verjüngen sich im weiteren Verlauf auf bis zu 6 m, sodass bei verminderter Geschwindigkeit Begegnungsverkehre LKW/PKW gewährleistet werden können.

Dem Bebauungsplan Nr. 81 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, dass aufgrund der v.g. beengten Situation im Wesentlichen auf eine sparsame und flächenschonende Erschließung abstellt. Da es sich um die Realisierung eines Wohnquartiers handelt, sollen die wesentlichen Planstraßen, die an der Erreichbarkeit der Wohngrundstücke teilnehmen, möglichst verkehrsberuhigt gestaltet werden. Dies soll jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet daher bisher nur die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Zur Gewährleistung eines funktional und gestalterisch hochwertigen öffentlichen Verkehrsraumes soll der verkehrsberuhigte Bereich, entsprechend den Anforderungen der Straßenverkehrsordnung, neben der verkehrlichen Mischfläche auch Stellplätze sowie Baum- und Leuchtenstandorte aufweisen. Diese planerische Detaillierung bedingt bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Lage und Ausformung von Grundstücken und deren Zufahrten einerseits und mit den zukünftigen Parkplätzen sowie Grundstückszufahrten andererseits. Hierzu werden im weiteren Aufstellungsverfahren entsprechende Ergänzungen (Darlegung der Erschließungsplanung) in die Begründung eingefügt.

4.2.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet wird über die v.g. Fuß- und Radwegeverbindungen an die angrenzenden Siedlungsbereiche angebunden. Hierzu sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Über die in den jeweils angrenzenden Straßenräumen befindlichen Rad- und Gehwege sowie die anschließenden Fußwege können die im Plangebiet befindlichen und zukünftig hinzukommenden Nutzungen sicher erreicht werden.

4.2.4 Ordnung des ruhenden Verkehrs

Die mit dem jeweiligen Bauvorhaben verbundenen Anforderungen der NBauO an die Ordnung des ruhenden Verkehrs sind auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen. Darüber hinaus werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze im Wechsel mit Baum- und Leuchtenstandorten geplant.

4.2.5 ÖPNV

Der B-Plan ist über die an der Mindener Straße vorhandenen ÖPNV-Haltestellen (Bus -weiterer südlicher Verlauf)) und über die Anbindung an den Bahnhof Rinteln gut in das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz eingebunden.

4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.3.1 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 wird mit rd. 4.291 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Da die zulässige Grundfläche deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

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

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. Der Planbereich war bereits in der Vergangenheit durch weitere bauliche Anlagen beansprucht und soll zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional beeinträchtigte Bodenstrukturen und siedlungsstrukturell geprägte Flächen beziehen, zu relativieren.

Die Freiflächen im Planbereich werden überwiegend von einem naturnahen, zuletzt extensiv gepflegten, parkähnlichen Garten mit Altgrasinseln, Totholz, Heckenstrukturen und alten Einzelbäumen eingenommen. In der nördlichen Hälfte der Fläche befindet sich eine verbrachte, ehemals beweidete Obstwiese sowie daran östlich anschließend eine ehemalige Schafweide. Im Süden fällt das Plangebiet zur alten Weserterrasse hin stark ab. Der Hang ist bewaldet, vor allem im südlichen Teil finden sich einige alte Bäume (z.B. ca. 100 Jahre alte Eichen). Entlang der Mindener Straße befindet sich ein alter Baumbestand aus überwiegend Stieleichen.

Diese Biotope haben aufgrund der Lage in bestehenden Siedlungsstrukturen und aufgrund ihrer Ausprägung diverser Habitatstrukturen eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt. Die Einzelbäume können potenziell als Brutstätte für Vögel sowie als Quartier für Fledermäuse dienen. Die Totholzbestände können als Quartiere für Reptilien geeignet sein.

Zur Überprüfung des Sachtatbestands wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der Dipl.-Ing. Dipl.-Bio. K. Bohrer (2020) erstellt. Zudem wurde ein separater fledermauskundlicher Fachbeitrag durch das Büro Echolot (2020) erarbeitet. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Regelungen für die Baufeldräumung entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 4.3.2).

➤ **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit fledermauskundlichem Fachbeitrag**

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Dipl.-Ing., Dipl.-Bio. K. Bohrer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2020) erstellt. Ergänzend liegt ein fledermauskundlicher Fachbeitrag des Büro Echolot GbR (2020) vor.

Hintergrund der Erstellung des Fachbeitrags ist der geplante Abriss von Bestandsgebäuden und die teilweise Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern diese nicht dem Wald oder den Pflanzenerhaltungsflächen zugeordnet werden), um eine Neuerrichtung von Wohngebäuden im Siedlungsbereich Rinteln zu ermöglichen. Hierfür ist eine Überprüfung der Verbotstatbestände gem. §§ 44 und 45 BNatSchG sowie die ggf. erforderliche Entwicklung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzunehmen.

„Nach § 44 (5) Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden, wie alle anderen Arten, im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.“

Der Prüfumfang beschränkt sich daher bei Bauleitplanverfahren und Zulassungsverfahren auf die FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten..¹³

Die o.g. Arten sind betroffen, wenn durch das Bauvorhaben die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt werden können. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Eine Erfassung und Beurteilung der vorhandenen Arten erfolgte durch eine intensive Kontrolle im Plangebiet und Anhand der Auswertung diverser Datensätze auf Grundlage einer „Worst-Case“-Betrachtung. Für die „Worst-Case-Analyse“ werden alle potenziell im Planbereich vorkommenden besonderen oder streng geschützten Arten (gem. THEUNERT 2008, aktualisiert durch NLWKN 2015) betrachtet und ihr mögliches Vorkommen anhand der vorgefundenen Habitate beurteilt. Die nachfolgenden Inhalte sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

a. Avifauna:

Im Zeitraum zwischen Ende März und Ende Mai 2020 wurden an sechs Terminen Kartierungen zur Erfassung der Avifauna durchgeführt. Während der Erfassung der Avifauna wurden alle revieranzeigenden Verhaltensweisen in Tageskarten eingetragen. Der gesamte Brutbestand setzt sich aus den Revieren mit Brutverdacht oder Brutnachweis zusammen. Bei Brutzeitfeststellungen handelt es sich um Artnachweise im Bruthabitat, jedoch wurden die Arten nur an einem Termin nachgewiesen. Brutzeitfeststellungen zählen nicht zum Brutbestand.

Insgesamt wurden 16 Brutvogel-Arten festgestellt, davon mit dem Star auch eine Art, die in Niedersachsen und in der Region Hügelland und Bergland auf der Roten Liste in der Kategorie „gefährdet“ gelistet ist.

Vier weitere Brutvogelarten brüteten nicht im Untersuchungsgebiet (Brutzeitfeststellungen), darunter mit dem Girlitz auch eine Art, die (noch) nicht auf der Roten Liste steht (= Vorwarnliste).

Streng geschützte Arten wie Eulen oder Greifvögel wurden nicht festgestellt.

- *Gefährdete Arten*

Der Star ist ein Charaktersvogel bäuerlicher Kulturlandschaft, der als Höhlenbrüter in ausgefaulten Astlöchern, Buntspechthöhlen, aber auch an Gebäuden in Nischen und Spalten brütet. Bevorzugtes Nahrungshabitat sind Vieh-Weiden, auf denen vor allem im Frühjahr und Frühsommer Wirbellose (Regenwürmer, Wiesenschnaken, Großinsekten) als Nahrung für die Jungen gesucht werden.

Im Plangebiet konnten 2 Brutpaare in den alten Baumbeständen zur Mindener Straße und am Rand des Hangwaldes in Gehölzen zur Straße Auf dem Hopfenberge hin nachgewiesen werden.

- *Höhlenbrüter*

Kohlmeisen und **Blaumeisen** sind Höhlenbrüter, die in Gehölzen mit einem großen Höhlenangebot vorkommen. Die Nester werden, wie bei Höhlenbrütern üblich, wiederholt genutzt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 5 Kohlmeisen-Brutreviere festgestellt, wobei 3 Reviere in dem Garten- bzw. Grünflächenbereich und in Gehölzen an der Mindener Straße

³ Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge““, Petershagen, 19.10.2020, Seite 2

festgestellt wurden. 2 weitere Reviere befanden sich in dem Hangwald im südlichen Teil des Plangebiets.

Blaumeisen-Reviere wurden insgesamt 4 nachgewiesen, wobei 2 Reviere im Bereich der Obstwiese und den größeren Bäumen des Gartenbereichs und ein Revier in den Bäumen an der Mindener Straße festgestellt wurden. Ein weiteres Revier befand sich in den Gehölzen des Hangwalds.

Gartenbaumläufer sind Höhlenbrüter in lichten Laub- oder Mischwäldern, mit grobborkigen Bäumen (Eichen, Pappeln, Ulmen). Die Nester werden in Ritzen und Spalten hinter abstehender Rinde und in Baumhöhlen angelegt.

Ein Gartenbaumläufer-Revier konnte in einem Baumbestand im zentralen Teil des Plangebiets festgestellt werden.

Der **Hausrotschwanz** ist ein Nischenbrüter, der sein Nest in Nischen oder Halbhöhlen auf Bauwerken wie höheren Gebäuden, Brücken oder Industriekonstruktionen baut. Die Nahrung (Insekten) wird auf vegetationsarmen Flächen wie z.B. Schotter- und Sandplätze, Straßenränder, Hausdächer, etc.. Die Brutplatztreue ist, wie bei Höhlenbrütern üblich, hoch ausgeprägt.

Im Untersuchungsgebiet wurde der Brutnachweis eines Hausrotschwanzes im Bereich des Nebengebäudes nördlich des Haupthauses erbracht (futtereintragend).

b. Reptilien:

Die Erfassung von Reptilien erfolgt über Sichtbeobachtung durch langsames und ruhiges Abgehen der vermutlichen Reptilienlebensräume. Dabei werden schwerpunktmäßig Grenz- und Randstrukturen (Säume) abgesucht.

Es erfolgten sechs Kartiertermine zwischen Ende April und Ende September 2020. Die Erfassungen im April und Mai dienten dem Nachweis von Adulten und Subadulten, die Erfassungen im August und im September zusätzlich auch dem Nachweis von Jungtieren (Schlüpflingen) des Erfassungsjahres.

Im Untersuchungsgebiet wurden Totholzhaufen, Säume und Böschungen sorgfältig nach Reptilienvorkommen abgesucht. Im Ergebnis konnten jedoch keine Reptilien nachgewiesen werden.

c. Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte in 2020 in insgesamt 7 Begängen durch das Büro Echolot zwischen Ende April und Anfang September 2020.

Es konnten mindestens 5 Arten an Fledermäusen nachgewiesen werden. Hierzu zählen **Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler** sowie unbestimmte Vertreter der Gattung *Myotis*.

Die Erfassung potenzieller Fledermausquartiere ergab 12 Bäume mit Schadstellen, die potenziell als Fledermausquartiere dienen könnten. Auch die Gebäude wurden auf Spuren von Fledermausbesatz oder offensichtlichen Quartiermöglichkeiten hin kontrolliert. In den Gehölzen ergaben sich jedoch keine Nachweise von Quartierstandorten, sondern lediglich im Bereich des Wohngebäudes.

Zwergfledermäuse konnten bei jeder Begehung nachgewiesen werden. Mehrere Individuen nutzten die gesamte Garten- und Weidefläche zum Nahrungserwerb. Am Südgiebel des Wohngebäudes wurde Schwärmverhalten von Zwergfledermäusen festgestellt, wobei auch ein Tier unter einen Abschlussziegel des Daches kletterte.

Während der nächtlichen Begehung im September wurde auch Balzaktivität im Bereich der Zufahrt südlich des Wohnhauses nachgewiesen.

Breitflügelfledermäuse wurden bei fast allen Begehungen nachgewiesen. Dabei konnten ungewöhnlich viele Individuen beim Nahrungserwerb festgestellt werden. Ähnlich der Zwergfledermaus nutzte die Art im saisonalen Verlauf alle Freiflächen auf dem Grundstück, allerdings mit zwei Schwerpunkten. Am ersten Begehungstermin jagten mindestens fünf Individuen intensiv über der Weidefläche entlang der hohen Baumstrukturen des Weges „Auf dem Hopfenberge“. Darüber hinaus konnten zuerst auch Tiere bei der Jagd direkt über der Mindener Straße beobachtet werden. Bei der zweiten Begehung lag ein weiterer Schwerpunkt dann auf der Rasenfläche im westlichen Gebiet, jedoch konnten die mindestens zehn Individuen auch großflächig auf dem gesamten Areal angetroffen werden.

Die hohe Individuendichte und intensive Aktivität weisen entweder auf ein Wochenstubenquartier in der Nähe oder auf eine besondere Attraktivität der Fläche als Nahrungsraum hin. Das Vorhandensein eines Breitflügelfledermaus-Quartieres in dem Plangebiet konnte jedoch ausgeschlossen werden.

Individuen der Arten **Rauhautfledermaus**, **Großer Absendsegler** und der Gattung *Myotis* konnten nur vereinzelt festgestellt werden.

d. Potenzielles Artenspektrum:

Für weitere, europarechtlich geschützte Arten aus den Artengruppen der Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere, Farn- und Blütenpflanzen, Fische und Rundmäuler lässt sich ein Vorkommen aufgrund der Verbreitungs- und Bestandsangaben bzw. der jeweils präferierten Habitate ausschließen. Für die Hautflügler, Echte Netzflügler, Springschrecken, Webspinnen, Krebse, Stachelhäuter; Moose und Flechten sind keine europarechtlich geschützten Arten (EG-VO, FFH IV) in Niedersachsen gelistet.

e. Maßnahmen:

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind für die v.g. Arten entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Allgemein ist die Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme) für alle Arten zu beachten.

Für die im Gebiet betroffenen Vogelarten (**Star**, **Blaumeise**, **Kohlmeise**, **Gartenbaumläufer**, **Hausrotschwanz**) sind Nisthilfen als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den neuen Gebäuden anzubringen. Einzelne Vogelarten (u.a. Grünfink, Mönchgrasmücke) benötigen keine weiteren Maßnahmen.

Zum Schutz der **Breitflügelfledermaus** sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Hierzu soll die Anlage einer Streuobstwiese in max. 500-600 m Entfernung zur Vorhabenfläche im mutmaßlichen Aktionsradius der Breitflügelfledermaus-Wochenstube erfolgen. Die Fläche ist mit einer Größe von 1,2 ha umzusetzen. Aufgrund der Festsetzung einer extensiven Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche (Ö2) kann die Fläche um 474 m² verringert werden. Es sind daher 11.526 m² externer Flächen zur Anlage von Streuobstwiesen heranzuziehen.

Ferner soll als Vermeidungsmaßnahme die Beleuchtung des Plangebietes durch seitlich abgeschirmte Leuchten zur Erhaltung der Transferfunktionen der Fläche in andere Nahrungshabitate erfolgen. Des Weiteren sollte der Einsatz von Licht mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Lichtfarbe (correlated colour temperature) unter 2.700 Kelvin berücksichtigt werden.

Die v.g. Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan berücksichtigt.

f. Fazit:

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Beleuchtungskonzept) sowie Durchführung der CEF-Maßnahmen für Breitflügelfledermaus und Höhlen- und Nischenbrüter wie Star, Kohlmeise, Blaumeise, Gartenbaumläufer und Hausrotschwanz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.

4.3.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

a. Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes bezogen auf die Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen aufgenommen. Durch die Festsetzung einer Durchgrünung der Freiflächen kann zu einer dem Ortsbild angemessenen Entwicklung des Bereiches beigetragen werden.

(1) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Abs. 4.
2. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Ferner werden Festsetzungen zur Entwicklung und Pflege der auf den öffentlichen und privaten Grundstücken befindlichen Grünflächen Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch soll eine dem Natur- und Landschaftsschutz zuträgliche Bewirtschaftung/Nutzung der Flächen gewährleistet werden. Die Pflegemaßnahmen sollen dazu beitragen, dass sich eine artenreiche Blühwiese und ein kräuterreiches Extensivgrünland entwickeln, die innerhalb der Bauverbotszone des Waldes, auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen, einen positiven Beitrag für den Ausgleich der im Rahmen der Planung entfallenden Eingriffe leisten kann.

(2) Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Blühwiesen
 - a. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö 1) und die private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Siedlungsbezogener Grünzug“ sind als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu pflegen.
 - b. Für die Aussaat ist ausschließlich Regiosaatgut für die Entwicklung von Blühstreifen (Ursprungsgebieten 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) eines zertifizierten Herstellers zu verwenden.
 - c. Der erste Schnitt erfolgt ab Anfang Juni. Insofern erforderlich kann eine zweite Mahd mindestens 8 Wochen danach durchgeführt werden. Eine Verbuschung der Fläche ist zu vermeiden. Das Mähgut ist abzufahren.
 - d. Innerhalb der Privaten Grünfläche (P) sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

2. Extensivgrünland

- a. *Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ÖZ) sind die Flächen als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland anzulegen. Die Flächen sind mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (mind. 30 % Kräuteranteil, Regiosaatgut aus den Ursprungsgebieten 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) anzusäen.*
- b. *Eine Mahd erfolgt maximal 2x jährlich ab Anfang Juni, zweite Mahd mindestens 8 Wochen danach, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Das Mähgut ist abzufahren. Ziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines Wiesenstreifens bzw. Gras-/Staudensaums.*
- c. *Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.*

Des Weiteren werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gestaltung der Frei- und Gartenflächen getroffen.

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen und stellen sich aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und Grundstückszuschnitte auch nicht als sinnvoll dar.

b. Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz

Die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Eingriffen in das Störungs- und Tötungsverbot werden in die Planung aufgenommen. Festsetzungen sind hierbei nicht erforderlich, da sich die rechtlichen Anforderungen bereits aus dem BNatSchG ergeben.

- Aus Gründen des Artenschutzes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die **Baufeldfreiräumung** (Abriss von Gebäuden) und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu erfolgen. Ein abweichender Baubeginn außerhalb dieser Zeiten ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Ein Abbruch der Gebäude ist zum Schutz der Fledermäuse nur in dem Zeitraum zwischen 01.11. und 31.03. zulässig. Die abzureißenden Gebäude sind vorab durch einen Fachmann für Fledermäuse zu überprüfen, um eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen.
- 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 der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ferner werden Hinweise zum Schutz der vorhandenen und zu erhaltenden Einzelgehölze Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Die in § 9 Abs. 3 genannten Einzelgehölze sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreiräumung gem. der Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen,

Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") in der Örtlichkeit durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal kenntlich abzugrenzen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung des Plangebietes wurde das Erfordernis von CEF-Maßnahmen festgestellt. Die vor der Planung wirksam zu realisierenden Maßnahmen sollen dazu beitragen, eine Beeinträchtigung des im Plangebiet vorhandenen Bestandes der Breitflügelfledermaus sowie der in den Vegetationsbeständen und Gebäuden nistenden Höhlenbrüter zu vermeiden und Ersatzmaßnahmen bereitzustellen, sodass die lokalen Populationen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

(3) **Maßnahmen für den Artenschutz / CEF-Maßnahmen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Brutvögel / Höhlenbrüter

Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln bis spätestens Anfang April nach Abriss der Gebäude und Entfernung der Gehölze artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 7:1 wie folgt anzubringen:

- a. *Die Nistkästen sind im Bereich der zu erhaltenden Gehölze und des Waldbestandes zu realisieren.*
- b. *Für die Anbringung sind Baumstämme mit einem Durchmesser von mindestens 25-30 cm zu wählen.*
- c. *Die Anbringung der Nistkästen hat innerhalb des Zeitraumes der Baufeldfreiräumung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutzeit ist sicherzustellen.*
- d. *Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.*

2. Fledermäuse

Externe Maßnahmen werden zur Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffs in den Lebensraum der Breitflügelfledermaus erforderlich. Diese werden nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur öffentlichen Auslegung in die Planung einbezogen.

3. Beleuchtung

- a. *Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin, Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden.*
- b. *Eine Beeinträchtigung des Waldbestandes sowie der daran angrenzenden Grünflächen durch Lichtemissionen ist zu vermeiden. Im Bereich der privaten Grünfläche (P) sowie der öffentlichen Grünfläche (Ö2) sind Leuchten mit nach unten gerichteten Abstrahlwinkeln (<70°) zu verwenden.*

4.4 Immissionsschutz

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. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung 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 östlich und nördlich angrenzend verlaufende *Mindener Straße (L 441)* und die westlich angrenzenden Reinen Wohngebiete sowie die nördlich und südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete bestimmt. Auf das Plangebiet können insofern Verkehrslärmimmissionen einwirken. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

4.4.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet

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. 81 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

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

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

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

Für die unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Grundstücke wurde der Schutzanspruch eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Aus diesem Grund ist aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen nicht von einem sich aufdrängenden Immissionskonflikt auszugehen.

4.4.2 Beachtliche Emissionsquellen

- *Straßenverkehr*

Für das Plangebiet sind Straßenverkehrslärmimmissionen von der nördlich und östlich angrenzenden L 441 (Mindener Straße) wesentlich.

Gemäß den Angaben der Verkehrsmengenkarte 2015 ist von folgenden Verkehrsmengen auszugehen:

Tab.: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2015⁵

Bezeichnung	DTV	DTV Lkw
L 441	4200	100

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der Bebauungsplan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen. Daher wurden auch die zukünftig prognostizierbaren und auf den o.g. Verkehrsflächen stattfindenden bzw. zu erwartenden

⁴ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mindener Straße“ der Stadt Rinteln“, Hannover, 27.03.2019

⁵ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mindener Straße“ der Stadt Rinteln“, Hannover, 27.03.2019, S. 6

Verkehrsgeschehen in die gutachterliche Beurteilung mit Blick auf die Prüfung ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen einbezogen.

Prognosewerte sind nicht bekannt. Es wurde daher vorsorglich von einer Verkehrsmengensteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen.

Tab.: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2030⁶

Bezeichnung	DTV	DTV Lkw
L 441	4830	115

Die DTV liegt bei 4.565 Kfz/24 h.

Zusätzliche Immissionen sind durch Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum durch die Anlegung einer signalgesteuerten Ampelanlage zu erwarten. Die Auswirkungen werden zur öffentlichen Auslegung dargelegt.

4.4.3 Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Bauvorhaben

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage auf Höhe der Beurteilung von Außenwohnbereichen (2 m) im Bereich der ersten Bebauungsreihe des städtebaulichen Entwurfs überschritten wird. Bezieht man die Beurteilung am Tage auf die Höhe des 1. Obergeschosses (bei I-geschossiger Bebauung ein ausgebautes Nicht-Vollgeschoss), so errechnet sich aufgrund der modellbedingten geringeren Bodendämpfung ein um rd. 10 m breiterer Überschreitungskorridor. Die Überschreitungen können im Bereich der Gebäude in 2 m Höhe bis zu 2 dB betragen.

Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) ebenfalls im Bereich der ersten Bebauungsreihe des städtebaulichen Entwurfs überschritten. Die Überschreitungen können im Bereich der Gebäude im 1. Obergeschoss bis zu 4 dB betragen.

Die ermittelten Überschreitungen, sowohl in den Außenwohnbereichen am Tage als auch an den Fassaden tags und nachts, liegen gegebenenfalls noch im abwägungsfähigen Bereich. Aufgrund der nachts ermittelten bereichsweise vorliegenden Überschreitungen werden aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes zu Gunsten der ausgeübten Wohnnutzung und Wohnruhe (besonders nachts) allerdings planerische Maßnahmen zum Schallschutz vorgeschlagen.⁷

Zum Schutz vor den von der Mindener Straße (L 441) ausgehenden Verkehrslärmmissionen werden im Plangebiet somit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Diese werden nachfolgend im Kapitel 4.4.4 ausführlich erörtert.

4.4.4 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

⁶ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mindener Straße“ der Stadt Rinteln“, Hannover, 27.03.2019, S. 6

⁷ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mindener Straße“ der Stadt Rinteln“, Hannover, 27.03.2019, S. 8

Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, der zur Schallquelle sich darstellenden Böschungsbereiche und der umgebend bereits realisierten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden im Plangebiet nicht zu realisieren. Sie erzeugen keine hinreichende bzw. in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehende Schallminderung, sodass in diesem Fall den passiven Schallschutzmaßnahmen auch aufgrund der nur maßvollen Überschreitung der Orientierungswerte an den Gebäuden der Vorrang eingeräumt wird.

Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden sowie damit verbundenen Eingriffen in den zur Landesstraße gelegenen Vegetationsbestand, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden.

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

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 441 bis zu einem Abstand von rd. 55 m zur Achse der L 441 sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

- 1. Außenwohnbereiche sind auf der von der L 441 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.*
- 2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich auf der von der L 441 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.*
- 3. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.*
- 4. In dem Bereich mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.*
- 5. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten die Orientierungswerte eingehalten oder geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.*

4.4.5 Wirkungen der Aufstellung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 in Form eines Allgemeinen Wohngebietes handelt und die geringfügig hinzukommende Bebauung keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Gewerbe- oder Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation in Folge von Gewerbe- oder Verkehrslärm gerechnet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährt.

4.4.6 Gewerbelärm

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 81 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Wohnnutzung einwirken könnten.

4.4.7 Geruch

Der Schutzanspruch der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen richtet sich nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA-Gebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine geruchsrelevanten Einrichtungen oder Nutzungen.

4.4.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). 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 Nr. 5 der Richtlinie 96/81/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Stadt Rinteln nicht in einem Achtungsabstand von einem störfallrelevanten Gewerbebetrieb liegt.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange – nachrichtliche Darstellungen und Kennzeichnungen

5.1 Altlasten und Kampfmittel

5.1.1 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altlasten und Altablagerungen vor.⁸

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,

⁸ NIBIS-Kartenserver, 2021: Themenkarten Altlasten

solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

5.1.2 Kampfmittel

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

5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine überwiegend bereits bebaute Fläche. Diese hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Bebauungsplan Nr. 81 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Der Planbereich nimmt aufgrund der bereits umgebenden Bebauung (Wohnen im Westen und Norden sowie Gewerbe im Osten) und der ackerbaulichen Nutzung nur kleinräumig an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Der Bebauungsplan soll mit der darin vorbereiteten baulichen Neuordnung der Flächen im Sinne der Realisierung eines Wohnquartiers dazu beitragen, dass sich ein ähnliches siedlungsstrukturell bereits beeinflusstes Klima entwickeln wird. Hierzu werden die nachfolgenden Regelungen Gegenstand des Bebauungsplanes:

- a. Aufgrund der Zunahme der versiegelten Flächen ist eine geringfügige Aufheizung der versiegelten Flächen zu erwarten. Dieser soll durch die **Anpflanzung von Vegetationsbeständen (u.a. Grünflächen)** entgegengewirkt werden.
- b. Die **grünordnerischen Festsetzungen** tragen zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich und zur Staubbindung bei. Diese **Filtereigenschaften** der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem Bereich einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- c. Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels kann ein vermehrtes Auftreten von Regenereignissen, die sich ebenfalls auf die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auswirken können, nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen (Sockelhöhen, Maßnahmen der ausreichend dimensionierten Ableitung des Oberflächenwassers etc.) sollten daher im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind mit der hier vorliegenden Bebauungsplanung jedoch keine Maßnahmen verbunden, die sich auf das Klima erheblich beeinträchtigend auswirken werden. Im Plangebiet wird durch die Anordnung eines ausreichend dimensionierten **Stauraumkanals** auf den Aspekt der vermehrt zu erwartenden Regenereignisse/Starkregen eingegangen. Ein Regenrückhaltebecken, dass zur Verdunstung des Oberflächenwassers beitragen könnte, ist jedoch aufgrund der topographischen Situation nicht realisierbar.
- d. Es sind für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards anzustreben, welche die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) berücksichtigen (besser als KfW 70, Stand von 2021). Grundsätzlich ist es freigestellt, so dass auch über den KfW 70 Standard hinausgehende und energetisch bessere Gebäude

realisiert werden können. Dies soll jedoch im Zuge der dem Bebauungsplan folgenden konkreten Vorhabenplanung vorbehalten bleiben.

- e. Grundsätzlich sind dabei Luftwasserwärmepumpen in Kombination mit Solarthermie und Photovoltaik und andere, weitergehende bauliche und technische Vorkehrungen möglich. Hierdurch kann die Nutzung regenerativer Energien gefördert werden (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung). Hierbei können die nachfolgenden Ausstattungsvarianten als „Denkanstoß“ dienen:
- Gas-Brennwertkessel gebäudezentral + Solarthermie
 - Luft/Wasser-Wärmepumpe gebäudezentral + Solarthermie
 - Luft/Wasser-Wärmepumpe gebäudezentral + Solarthermie + PV
 - Sole/Wasser-Wärmepumpe gebäudezentral + PV
 - Erdsondenfeld, kalte Nahwärme, gebäudeweise Sole/ Wasser-Wärmepumpen
- f. Die im Teilplan II, der jedoch erst zur öffentlichen Auslegung beigefügt wird (artenschutzrechtlicher Ausgleich), vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung der dort gelegenen Flächen sowie den dort ansässigen Arten und Lebensgemeinschaften, sodass aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung der Planflächen keine für das Stadtgebiet relevante klimatische Bedeutung zu erzielen ist. Kleinräumig werden die lokalen klimatischen Verhältnisse entsprechend begünstigt.

5.3 Denkmalschutz

5.3.1 Baudenkmale

Im Geltungsbereich bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

5.3.2 Archäologische Denkmalpflege

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 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 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.

Das Benehmen gem. § 20 Abs. 2 NDSchG ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege herzustellen.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst eine Fläche von insgesamt 19.876 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1/WA2)	10.727 m ²
<i>darin Pflanzerschutz:</i>	<i>1.212m²</i>
<i>darin Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:</i>	<i>282m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.597 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg:	25 m ²
Fläche für Wald:	3.956 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ö1):	158 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ö2):	948 m ²
Private Grünfläche (P):	465 m ²
Plangebiet gesamt	19.876 m ²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 81 nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird den in der Mindener Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes, insbesondere zur Vermeidung von Hochwasserspitzen, durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Flächenanteils an die nächste Vorflut abgegeben werden darf.

Um dies zu gewährleisten wird innerhalb des Plangebietes ein ausreichend dimensionierter Stauraumkanal realisiert, der die Anforderungen der natürlichen Abfluss-Spende in Bezug auf eine Abflussdrosselung von 3 l/sec und ha berücksichtigt.

7.2.3 Trinkwasserversorgung

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

7.2.4 Löschwasserversorgung

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen — WA-Gebiet — 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet. Durch die Stadtwerke Rinteln GmbH erfolgte eine Überprüfung, ob die erforderliche Löschwassermenge durch die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Trinkwasserleitungen sichergestellt werden kann. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ausreichend leistungsfähige Entnahmestellen (Hydranten) in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet vorhanden sind.

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

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

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

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

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

Unter Berücksichtigung der bereits in der Umgebung des Plangebietes realisierten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

7.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg (AWS) sichergestellt.

Für die im Plangebiet gelegenen und bereits bebauten Grundstücke kann die Abfallentsorgung über die im Plangebiet festgesetzte Planstraße und den im Nordwesten des Plangebietes festgesetzten Wendehammer gesichert werden.

7.2.6 Energieversorgung

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

7.2.7 Fernmeldewesen

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

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

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

7.3 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie einem Hubschraubertiefflugkorridor. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

7.4 Kosten

Der Stadt Rinteln entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB. Das geplante Vorhaben wird von einem Investor entwickelt.

Anlage: Lageplan des städtebaulichen Entwurfes (Büro REINOLD 03/2021)

