

# Bauleitplanung der Stadt Rinteln

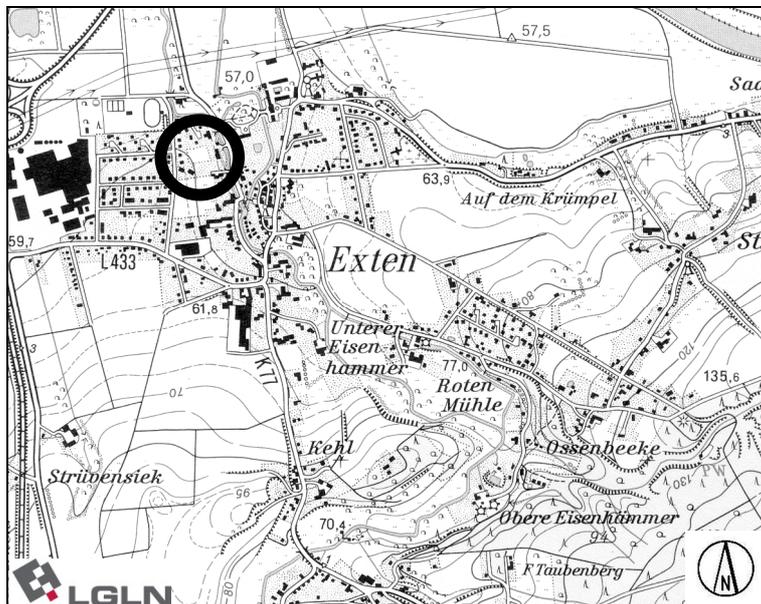
## Landkreis Schaumburg

### Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“ OT Exten

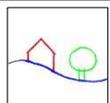
einschl. örtlicher Bauvorschriften  
einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“  
mit 1. Änderung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



**Abschrift**



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln	4
1.2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB	4
1.3 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung	6
1.4 Gesetze und Verordnungen	8
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2 Zustand des Plangebietes	9
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	11
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.2 Verkehr	18
4.3 Örtliche Bauvorschriften	18
<b>5 Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>19</b>
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	19
5.2 Eingriffsregelung	21
5.3 Grünordnerische Festsetzungen	23
<b>6 Immissionsschutz</b>	<b>23</b>
<b>7 Klimaschutz/Klimaanpassung</b>	<b>23</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>9 Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>10 Altlasten</b>	<b>25</b>
<b>11 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
11.1 Bodenordnung	25
11.2 Ver- und Entsorgung	25
11.3 Kosten	27
<b>Teil II Abwägung</b>	<b>28</b>

---

### **Teil III Anlagen**

---

<b>Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>	<b>33</b>
<b>Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze</b>	<b>34</b>

---

<b>Anlage 3: Ausbauplan</b>	<b>35</b>
<b>Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Reinold) mit Höhenpunkten</b>	<b>36</b>
<b>Teil IV Verfahrensvermerke</b>	<b>37</b>

---

## Teil I Begründung

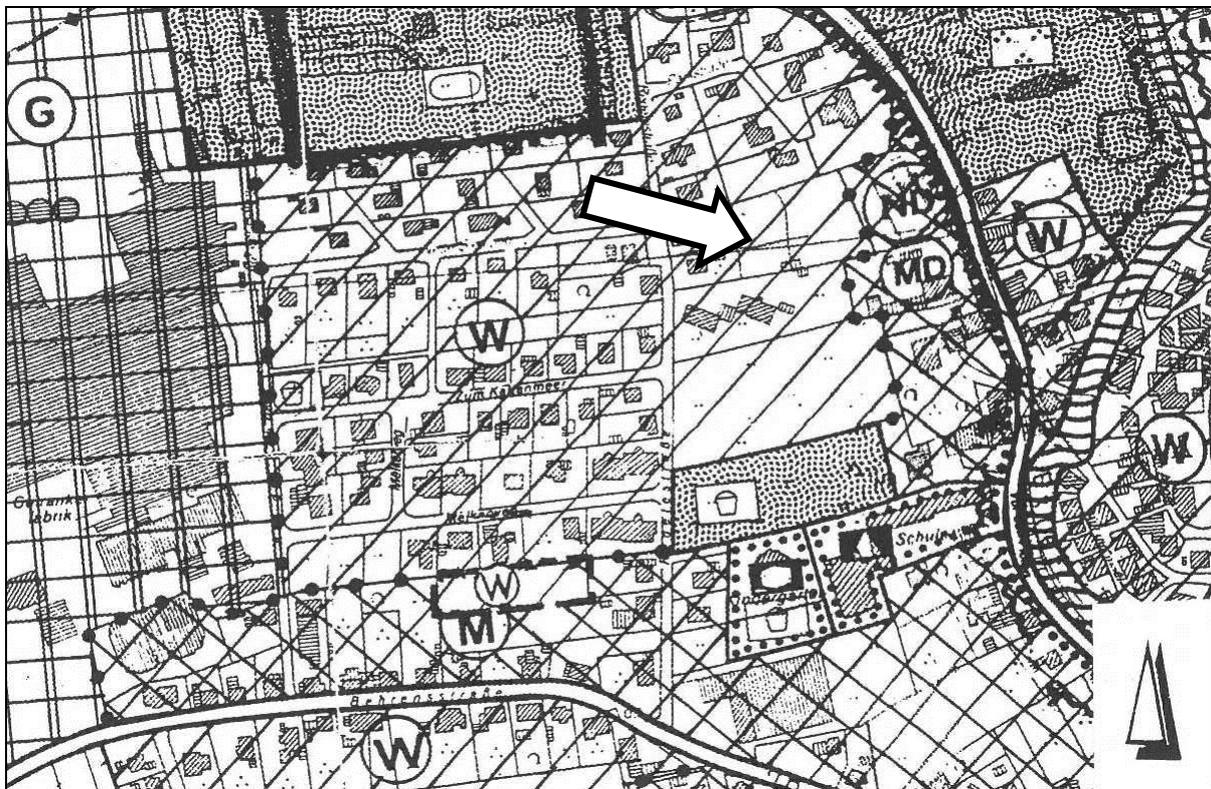
### 1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB gefasst

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

**Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln (Plangebiet gekennzeichnet durch einen weißen Pfeil)**



#### 1.2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

*Anwendungsvoraussetzung des § 13 a BauGB*

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten*

*Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

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

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

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

- *Städtebauliche Einordnung des Plangebietes*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Exten der Stadt Rinteln, östlich der Regetestraße. Die betroffenen Grundstücksflächen stellen sich gegenwärtig als Grünlandflächen dar.

Das Plangebiet ist in einen Bereich eingebunden, der überwiegend durch die im Nahbereich des Plangebietes bereits bebauten Grundstücksflächen siedlungsstrukturell geprägt wird. Dies wird durch die Bebauung entlang der Regetestraße deutlich. Die Wohnbebauung der Straße Im Gallenort und der Regetestraße grenzen im Osten und Westen direkt an das Plangebiet an. Die Wohnsiedlungsbereiche setzen sich in nördlicher, östlicher, südlicher und westlicher Richtung weiter fort.

- *Maximale Grundfläche*

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

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 1.802 m<sup>2</sup> unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

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

Durch die weitere Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen wird im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfes ein Beitrag zur Förderung der

Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Mit der geplanten baulichen Nutzung werden ebenfalls Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geboten, da die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete neben dem Wohnen u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässt.

- *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 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung (bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze) 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 m<sup>2</sup> 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.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Stadt Rinteln geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen.

- *Fazit*

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

### **1.3 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung**

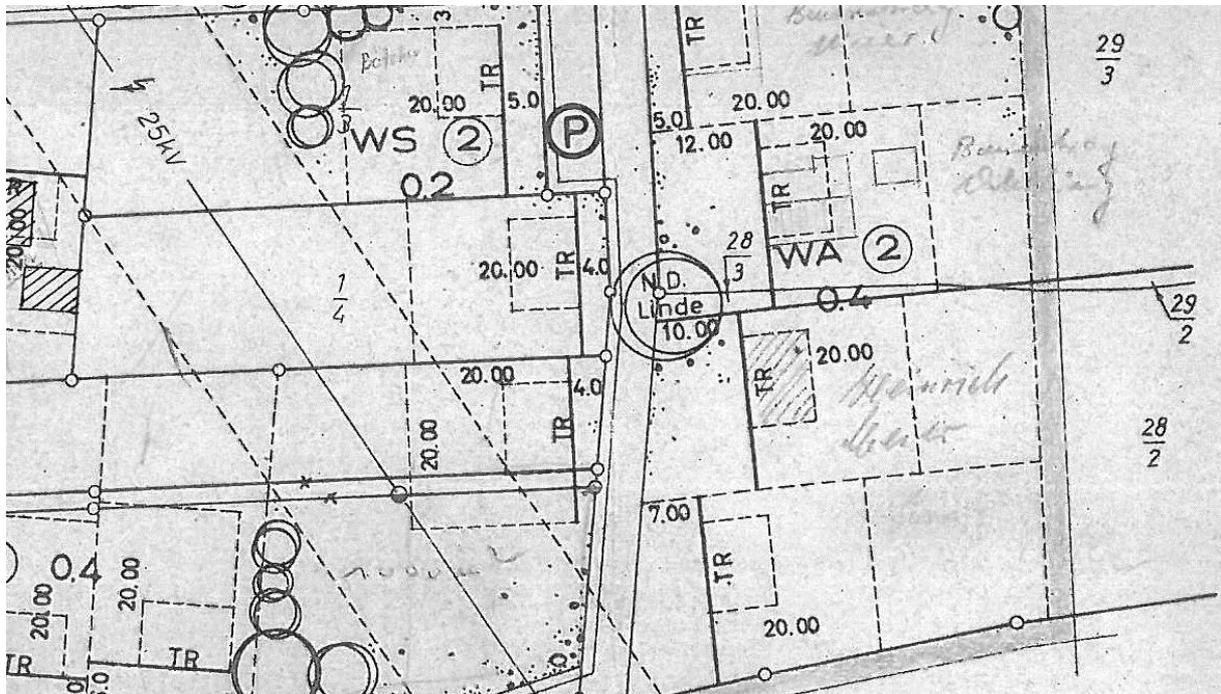
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Teiländerung des B-Planes Nr. 2 „Regete“ mit dessen 1. Änderung. Zur verkehrlichen Erschließung der im Plangebiet hinzukommenden Bebauungsflächen ist eine Anpassung der im B-Plan Nr. 2, 1. Änderung, bisher realisierten privaten Erschließungsanlagen erforderlich. In diesem Bereich befindet sich bereits eine hinsichtlich der Breite der Fahrbahn ausreichend dimensionierte Zufahrt, die in einen Wendepplatz mit angrenzenden Stellplätzen mündet. Auf Grund der nördlich des Wendepplatzes hinzutretenden baulichen Entwicklung ist eine den heutigen Anforderungen entsprechende Ausformung des (privaten) Wendepplatzes erforderlich, um den

Anforderungen an die Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Erreichbarkeit der neuen Grundstücke Rechnung zu tragen.

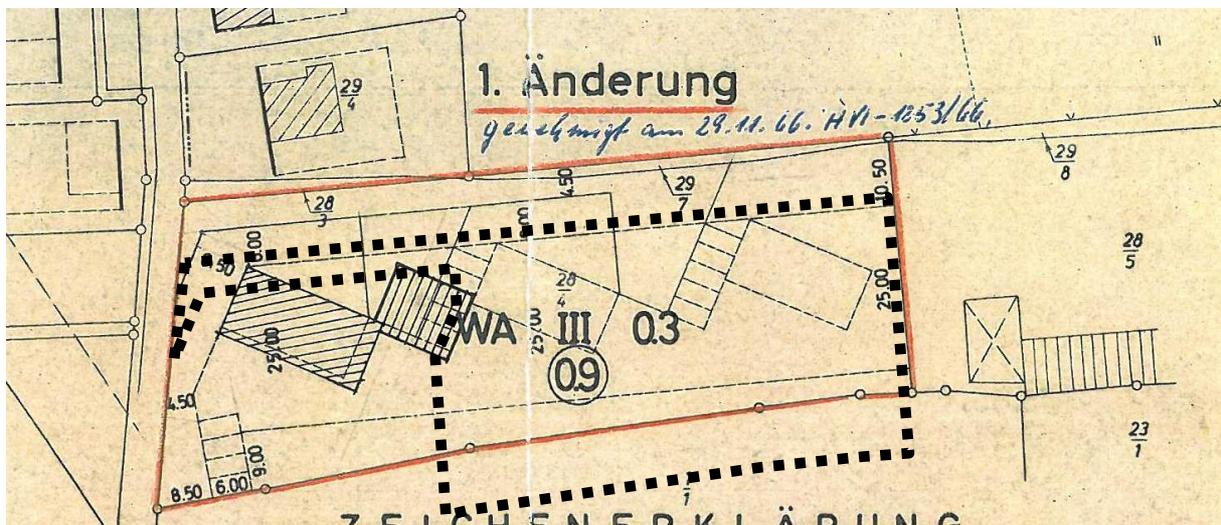
Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 2, 1. Änderung, trifft im Bereich der bestehenden Zufahrt, wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, über die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinaus keine weitergehenden Festsetzungen. Nachrichtlich, d.h. nur informell sind Flächen für Stellplätze gekennzeichnet.

Um die Erschließung der bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser sowie der nördlich der Wendeanlage geplanten Baugrundstücke zu sichern, wird die hier betroffene Teilfläche des B-Planes zum Zwecke der Festsetzung ausreichend dimensionierter Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, festgesetzt. Dies bedingt, dass damit eine Teiländerung des B-Planes Nr. 2, 1. Änderung, verbunden ist. Die Ausformung dieser Flächen trägt sowohl der bestehenden Zufahrt, die ausreichend ist, als auch einer ausreichenden Wendeanlage, die sich durch die Neuorganisation der Stellplätze ergibt, Rechnung.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Regete“**



**Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“**



## 1.4 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

## 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.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 20 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Exten der Stadt Rinteln, östlich der Regetestraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flst. 86/2 (tlw.), 28/8 (tlw.), 28/7, 29/14 29/13, 29/17, 29/16, 29/18, 29/19 und 29/20 und hat eine Fläche von rd. 6.005 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 34/28,

- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 29/21, das Flurstück querend und auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 29/14 verlaufend, weiter durch die westlichen Grenzen der Flst. 29/21 und 28/5,
- im Süden: auf einer Länge von 72 m durch die nördliche Grenze des Flst. 1/1,
- im Westen: ausgehend von dem sich ergebenden Punkt auf der nördlichen Grenze des Flst. 1/1 auf die westliche Ecke des Gebäudes Regetestraße Nr. 8a verlaufend, weiter durch die nordwestliche Gebäudeaußenkante, von der nördlichen Ecke des Gebäudes aus auf einer Länge von 5 m orthogonal auf die nördliche Grenze des Flst. 28/8 zulaufend, weiter in einem Abstand von 5,5 m und auf einer Länge von 40 m parallel zur nördlichen Grenze des Flst. 28/8 in westliche Richtung verlaufend, von dem sich ergebenden Punkt aus 9 m in südwestliche Richtung auf die östliche Grenze des Flst. 86/2 (Regetestraße) zulaufend, das Flurstück orthogonal querend, weiter durch die östliche Grenze des Flst. 1/41 und auf einer Länge von 8,5 m durch die östliche Grenze des Flst. 1/35, von dem sich ergebenden Punkt aus das Flst. 86/2 (Regetestraße) erneut orthogonal querend bis auf die westliche Grenze des Flst. 29/4, weiter durch die westlichen Grenzen der Flst. 29/4 und 28/3, die südliche Grenze des Flst. 28/3 sowie die östlichen Grenzen der Flst. 29/4 und 29/5.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Exten, Flur 2 und 6.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 ist in der Planzeichnung im M 1:500 verbindlich dargestellt.

### **3.2 Zustand des Plangebietes**

#### *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 erstreckt sich auf eine im Innenbereich gelegene, baulich eingebundene, derzeit unbebaute Teilfläche im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Exten, östlich der Regetestraße, und zudem auf eine bereits bebaute Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung.

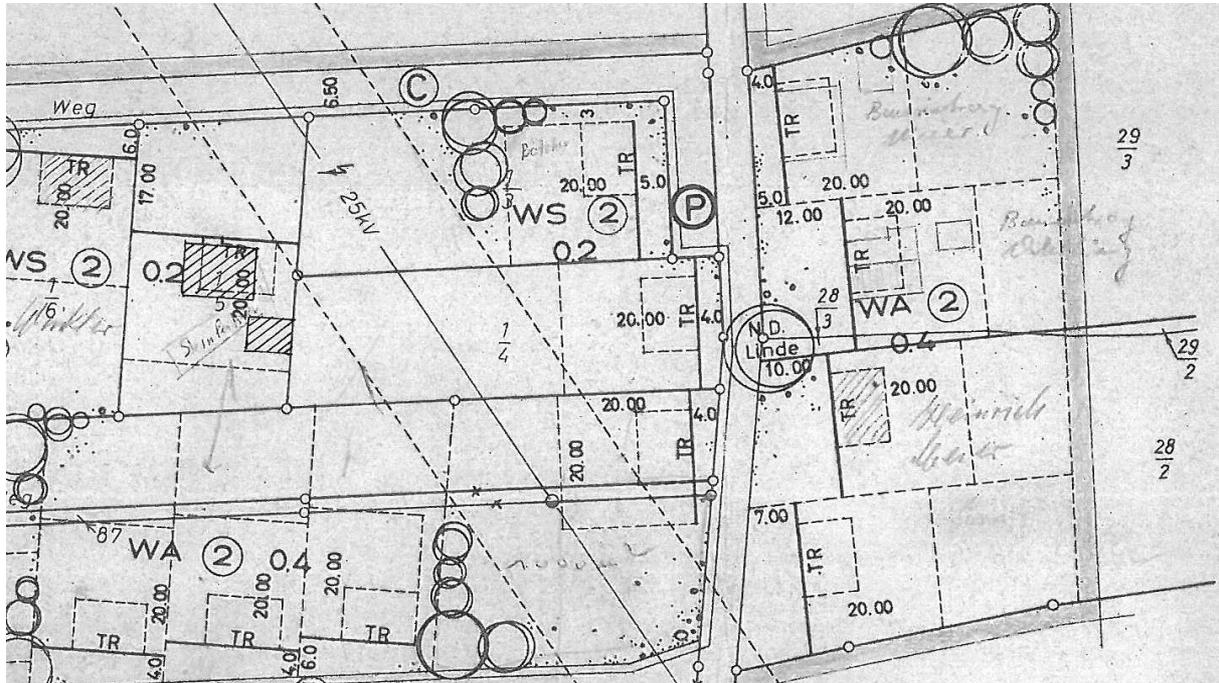
Die unmittelbare östliche und nördliche Nachbarschaft des B-Planes Nr. 20 wird durch Wohnnutzungen geprägt. Im Norden schließen angrenzend an die Regetestraße Wohnnutzungen in vorwiegend I-geschossiger, offener Bauweise an. Die unmittelbar westlich und südlich anschließenden Grundstücksflächen weisen ebenfalls bereits eine bauliche Nutzung in Form von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern auf, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 einschl. dessen 1. Änderung realisiert wurden. Dieser setzt für die westlich angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, II-geschossig) fest. Für die südlich angrenzenden Grundstücke wird auf der Grundlage der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Regete“ unverändert ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 sowie einer III-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Die sich weiter südlich an den Planbereich anschließenden Flächen stellen sich als im Siedlungszusammenhang verbliebene landwirtschaftliche Nutzflächen dar, die derzeit als Acker- und Grünflächen bewirtschaftet werden.

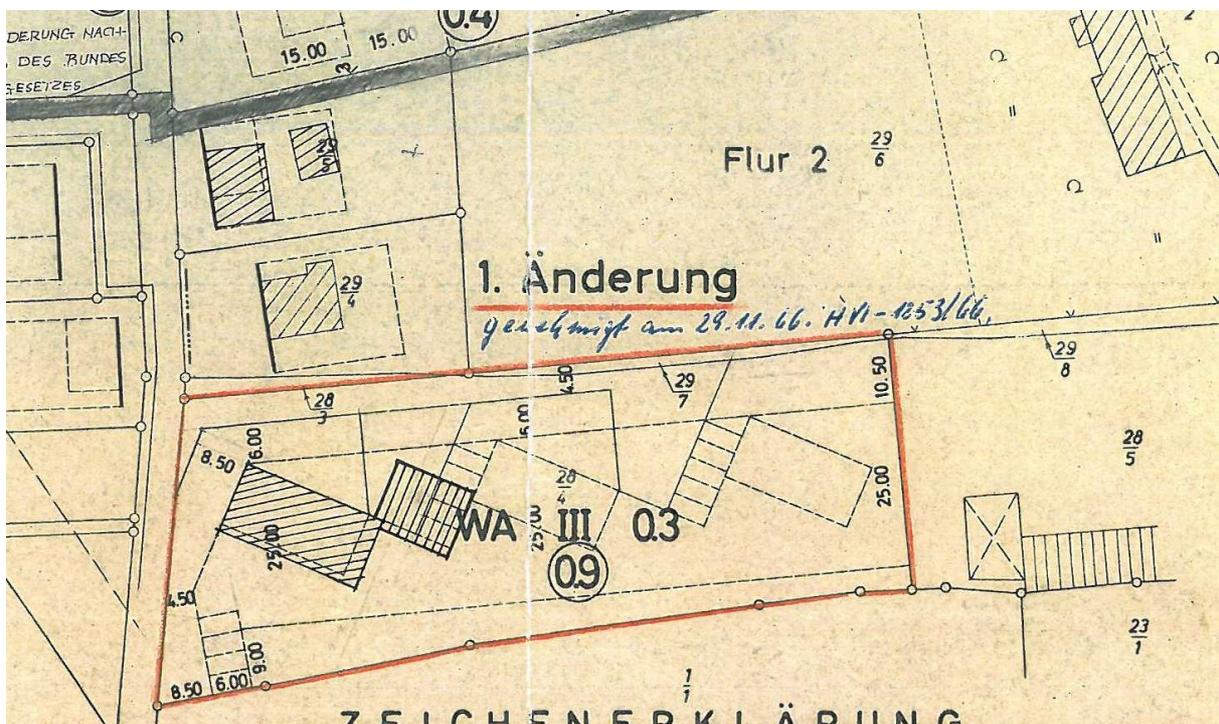
Westlich der Regetestraße schließt sich das Wohngebiet „Regete“ an. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (GRZ 0,4, II-geschossig) sowie nordöstlich ein Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO (GRZ 0,2, II-geschossig) festsetzt, wurden darin in der Vergangenheit bereits Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser realisiert.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Rinteln befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Sportanlagen, Dorfgemeinschaftshaus) befinden sich in fußläufiger Entfernung südlich, nördlich und nordwestlich des Plangebietes.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Regete“**



**Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“**



## Das Plangebiet

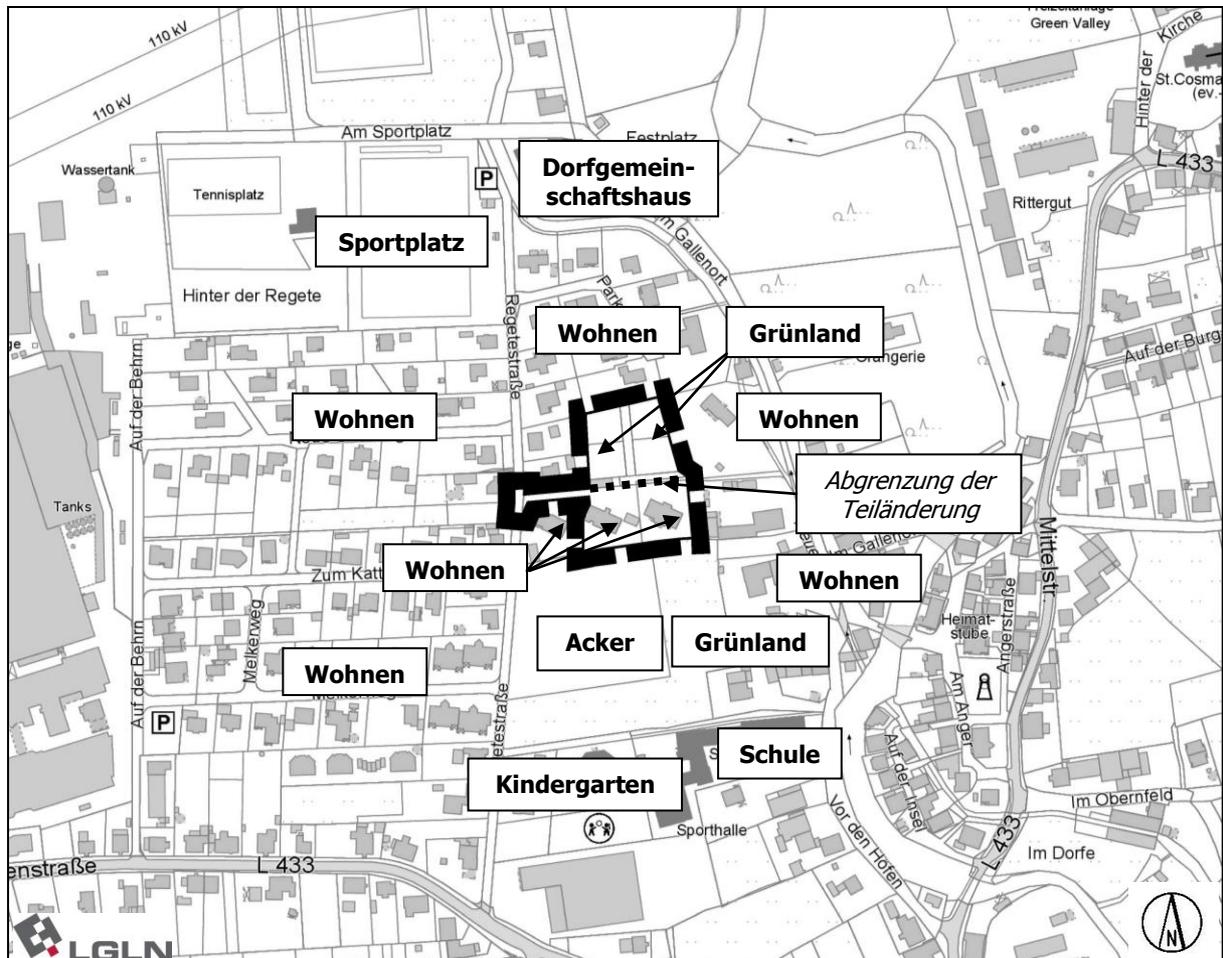
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird zurzeit überwiegend intensiv als Grünland genutzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit zugehöriger Garagenanlage. Unmittelbar östlich daran angrenzend befindet sich derzeit ein weiteres Mehrfamilienhaus in der Realisierung. Der rechtsverbindliche B-Plan (1. Änderung) setzt für diese Flächen überbaubare Grundstückflächen und als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer offenen und III-geschossigen Bauweise fest. Ferner sind jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 rechtsverbindlich festgesetzt.

Nach Westen schließt ein Privatweg an die Regetestraße an, über den auch zukünftig die Erschließung des Plangebietes erfolgen wird.

Die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung gehen aus der folgenden Übersichtskarte hervor:

**Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Ortsteil Exten bezogene kleinräumige Deckung des Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden, um die konkreten Bauwünsche im Bereich des Ortsteiles Exten angemessen berücksichtigen zu können. Dies ist erforderlich, da im Ortsteil

Exten, mit Ausnahme zum Teil noch erkennbarer Baulücken, die für Bauzwecke Dritter nicht regelmäßig zur Verfügung stehen, keine weiteren Bauflächen erkennbar sind.

Durch die Planung wird zu einer harmonischen Vervollständigung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches zwischen Regetestraße und Im Gallenort beigetragen, da sowohl die östlich, nördlich und westlich angrenzenden bebauten Grundstücke und Wohnsiedlungsbereiche als maßstabgebende Rahmenbedingungen aufgenommen werden.

Die mit dieser städtebaulichen Entwicklung beabsichtigte Siedlungsvervollständigung trägt den Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (Bodenschutzklausel), Rechnung. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Inanspruchnahme der hier in Rede stehenden unbebauten und durch Siedlungsbereiche umgebenen Grünfläche trägt den Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB hinreichend Rechnung, da es sich hierbei um eine Siedlungsvervollständigung handelt, die zu einer Nachverdichtung des Siedlungsbereiches beitragen wird. Darüber hinaus werden keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald beansprucht. Es handelt sich vielmehr um Grünflächen, die auch aufgrund der nur kleinräumigen Ausformung nicht mehr wirtschaftlich von landwirtschaftlichen Betrieben beansprucht werden kann. In Bezug auf den Begriff der Landwirtschaft wird auf § 201 BauGB hingewiesen.

Innerhalb des Planbereiches können bis zu 5 Grundstücke zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs beitragen. Diese Größenordnung ist mit den Zielen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Stadt Rinteln – bezogen auf den Ortsteil Exten - vereinbar, da die bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung für die allgemeine Siedlungsentwicklung der jeweiligen Ortsteile (hier Exten) ausreichend dimensioniert sind und den aus dem Baugebiet resultierenden Bedarf decken können.

In Anlehnung an die westliche Wohnbebauung der Regetestraße nimmt das städtebauliche Konzept auf diese Strukturen Rücksicht, so dass neben einer offenen und eingeschossigen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) auch mit der gewählten Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) eine der Umgebung angepasste Bebauungsdichte festgesetzt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, dass sowohl eine an der privaten Erschließungswegen (Flächen, die mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind) ausgerichtete Anordnung der Hauptgebäude als auch eine sinnvolle Ausnutzung der sich in diesem Bereich darstellenden Grundstücksflächen ermöglicht wird.

Das städtebauliche Konzept sieht eine private Erschließung des Plangebietes von der Regetestraße unter Einbeziehung einer davon in nördlicher Richtung abzweigenden privaten Erschließungsstraße sowie einer zentral gelegenen privaten Wendeanlage vor. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen können im Bereich des Anschlusses an der Regetestraße an den privaten Erschließungsweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und die lokal vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sinnvoll ausgenutzt werden.

Zur allgemeinen Grünordnung der Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass Einzelbäume auf den Grundstücksflächen anzupflanzen sind, so dass es hier zu einer ortstypischen Durchgrünung des neuen Wohnsiedlungsbereiches kommt.

Aufgrund des vorgesehenen o.g. Erschließungskonzeptes wird – wie oben schon beschrieben - eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, in Form der Verlegung der nördlichen Baugrenze erforderlich. Diese wird im Bereich der geplanten Wendeanlage entsprechend an die heutigen Anforderungen angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise kleinräumig zurückgenommen. Die bisher für diese Flächen getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert in den B-Plan Nr. 20 übernommen. Es wird unverändert weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,9 sowie einer III-geschossigen Bauweise festgesetzt.

### ***Planungserfordernis***

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf ist aus den Anfragen aus der Bevölkerung in Bezug auf die Möglichkeiten der Deckung des auf den Ortsteil Exten bezogenen Baulandbedarfs ableitbar. Hier sollen durch den Bebauungsplan die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des nordwestlichen Siedlungsbereiches sowie eine städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

In diesem Zusammenhang sollen die Wohnbedürfnisse sowohl junger Familien als auch die Standortanforderungen der älteren Bewohner sowie deren Familien durch die zentrale Lage im Siedlungsbereich und der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und dem Schulstandort gedeckt werden. Auf Grund der Nähe zum Industriegebiet Süd wird der Wohnstandort Exten weiterhin stark nachgefragt, sodass auch der damit verbundene Wohnbedarf in räumlicher Nähe zu Arbeitsstätten gedeckt werden soll.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

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

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

Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen wird ein gegliedertes **Allgemeines Wohngebiet (WA/WA\*) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) stellt hier in diesem Bereich aufgrund der bereits unmittelbar anschließenden Wohnsiedlungsbereiche und zur Deckung des Wohnbedarfes die städtebaulich die zielführende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dar. Alternative Arten der baulichen Nutzung wären hier potentiell konfliktreich und würden auch nicht dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfes hinreichend Rechnung tragen können.

Die Gliederung des WA-Gebietes resultiert nicht aus den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, sondern ist lediglich auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zurückzuführen, welches für das südliche WA-Gebiet (Bereich der Teiländerung) aus der bislang für diese Flächen rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ unverändert übernommen wird.

Das festgesetzte WA- Gebiet bezieht sich daher auf den Bereich der Teiländerung, das WA\*-Gebiet bezieht sich auf die bisher nicht bebauten Teilflächen.

**§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)**

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

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der Ortsrandlage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch grundsätzlich als Bestandteile eines Allgemeinen Wohngebietes und zur Grundversorgung zugelassen werden.

Die Wohnnutzung potentiell erheblich störende Nutzungen im Sinne von Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe, wobei letztere auch aufgrund der größeren Flächenbeanspruchung nicht mit dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung vereinbar sind, sollen nicht zugelassen werden. Diese Festsetzung soll auch den sonst durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereichen Rechnung tragen und nicht zu städtebaulichen Spannungen zwischen dem neuen und den bestehenden Gebieten beitragen. Für diese Nutzungen sind innerhalb des weiteren Stadtgebietes Rinteln ausreichend Alternativstandorte vorhanden.

**4.1.2 Maße der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl)**

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das WA-Gebiet unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt, da in die bestehenden Baurechte der hier betroffenen sowie der angrenzenden Grundstücksflächen nicht nachträglich eingegriffen werden soll.

Für das WA\*-Gebiet wird, in Anlehnung an die bereits in der Umgebung vorhandene Bebauungsdichte, ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde hier jedoch mit Bezug auf die zugelassene I-geschossige Bauweise verzichtet.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf im WA-/WA\*-Gebiet 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, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45 % ergibt.

Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung im Sinne eines verdichteten Wohnquartiers und lassen hinreichend individuellen Gestaltungsspielraum für die Realisierung der auf den Ortsteil Exten bezogenen Wohnbedürfnisse. Darüber hinaus soll eine maßvolle Nachverdichtung in einem kleinräumigen Bereich ermöglicht werden. Diese Festsetzungen der Maße der baulichen

Nutzung tragen dem Grundsatz Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Ferner soll durch eine entsprechende bauliche Ausnutzung ein Beitrag zur kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise geleistet werden.

#### **4.1.3 Bauweise**

Die heute erkennbaren, von einer großen Individualität geprägten Wohnbedürfnisse sollen innerhalb des WA\*-Gebietes durch die Festsetzung einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise berücksichtigt werden. Diese Bebauungsstrukturen gewährleisten eine dem lokal erkennbaren Baulandbedarf angemessene Berücksichtigung der individuellen Bebauungsbedürfnisse, insbesondere der flächen-, energie- und kostensparenden Bauformen. Die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern trägt darüber hinaus einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen und individuellen Bauweise Rechnung. Die offene Bauweise ist aus dem umgebenden Siedlungsbereich als typische Bauweise ableitbar, so dass diese auch nicht als atypisch oder als städtebauliche Überformung anzusehen ist.

Innerhalb des WA-Gebietes wird entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 auf eine Festsetzung der Bauweise weiterhin verzichtet. Das in diesem Bereich einzige und bis in jüngster Vergangenheit noch unbebaute Grundstück wird zurzeit mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das sich hinsichtlich der offenen Bauweise in die bereits westlich angrenzend realisierte Bebauungsform und Bebauungsdichte einfügt. Somit sind in naher Zukunft alle Grundstücksflächen des Teiländerungsbereiches des B-Planes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, bebaut.

#### **4.1.4 Festsetzung der Vollgeschosse**

Zur hinreichenden Integration des Baugebietes in den umgebenden Siedlungsraum werden neben den flankierenden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen (WA\*) auch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese werden im WA\*- Gebiet entsprechend des dafür gewählten städtebaulichen Zieles der Realisierung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf ein Vollgeschoss und im WA-Gebiet, entsprechend der bislang rechtsverbindlichen Festsetzung, auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Die für den südlichen Rand des Baugebietes erfolgte Festsetzung von maximal III-Vollgeschossen soll auch weiterhin unverändert die Möglichkeit einer besonders kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise bieten, die u.a. durch Mehrfamilienhäuser erzielt werden kann. Hierdurch soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnbedarfs berücksichtigt werden sollen, die u.a. auch auf die Realisierung einer Eigentumswohnung oder von Mietwohnraum abzielen. Die durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 2 „Regete“ bereits vorgegebene bauliche Dichte sowie die daraus ableitbare Stellung der Hauptgebäude werden durch die Teiländerung mit Blick auf die an das Plangebiet angrenzenden und bereits entsprechend bebauten Wohngrundstücke nicht verändert, um nicht nachträglich in den baulichen Bestand einzugreifen.

Durch die für das WA\*-Gebiet festgesetzte Begrenzung auf ein Vollgeschoss können mit Blick auf die umgebende Bebauungsstruktur nachträgliche und unproportionale bauliche Verdichtungen, die auf den Siedlungsbereich als visuell störend und unmaßstäblich wirken könnten, vermieden werden.

#### **4.1.5 Begrenzung der Gebäudehöhe**

Zur hinreichenden Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe im WA\*-Gebiet wie folgt Bestandteil des B-Planes:

**§ 3 Höhen der baulichen Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1) *Die Gebäudehöhe der innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA\*) errichteten Gebäude wird auf 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur gewachsenen Erdoberfläche definiert. Solarenergieanlagen bleiben von der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen.*
- (2) *Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden Verkehrsflächen (Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist), gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan zu entnehmen. Steigt bzw. fällt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus jenem Maß, das sich durch die Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, jeweils lotrecht über dem höchsten Punkt der Dachhaut (Gebäudehöhe), und der Bezugsebene ergibt.*

Die Gebäudehöhen im WA\*-Gebiet sollen die Höhe der sonst traditionell zu erwartenden und die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche prägenden eingeschossigen Wohngebäude mit 9,50 m nicht überschreiten, da diese Flächen an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche des westlich und nördlich benachbarten Wohngebietes angrenzen und an den Übergangsbereichen keine städtebaulichen Spannungen durch überdimensional wirkende bauliche Anlagen erzeugt werden sollen. Vielmehr sollen sich die hinzukommenden Bauflächen an die westlichen und nördlichen Baugrundstücke, insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung, homogen anschließen. Durch die Begrenzung der Höhe sollen ferner bauliche Anlagen vermieden werden, die aufgrund der überdimensionalen Erscheinung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

Im WA-Gebiet (Teiländerungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Regete“, 1. Änderung) bleiben die rechtsverbindlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung unverändert bestehen.

Die Höhenentwicklung lässt zudem eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen im Sinne eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Diese Festsetzung der Gebäudehöhe flankiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und lässt darüber hinaus keinen weitergehenden Spielraum, der sich sonst durch vollständige Ausnutzung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben könnte. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, die Begrenzung der Höhenentwicklung, der unten beschriebenen Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der Anforderungen der NBauO an die Ermittlung eines zweiten Vollgeschosses wird ein hinreichender gestalterischer Rahmen zur Integration der hinzutretenden Gebäude in den vorhandenen Siedlungszusammenhang gewährleistet.

#### **4.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb des WA\*-Gebietes halten die Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sowie zu dem angrenzenden Erschließungsweg einen Abstand von 3 m. Im Osten und Südosten werden die Baugrenzen bis an die im Bebauungsplan festgesetzten und mit Leitungsrechten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen herangeführt. Auf eine kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form einzelner grundstücksbezogener Baugrenzen wurde hier verzichtet, um eine individuelle Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Die zukünftig auf den Grundstücken zu errichtenden Hauptbaukörper haben darüber hinaus die entsprechenden, gem. NBauO vorgegebenen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die überbaubaren

Grundstücksflächen ermöglichen eine den heutigen Ansprüchen an eine Wohnbebauung angemessene individuelle Stellung der baulichen Anlagen, die auch die Berücksichtigung der Nutzung der Solarenergie zulässt.

Für das im südlichen Bereich des Plangebietes gelegene WA-Gebiet (Teiländerungsbereich) werden die Baugrenzen, mit Ausnahme des durch die geplante Wendeanlage betroffenen Bereiches, unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen. Es werden überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 25 m festgesetzt, die im westlichen Bereich einen Abstand von 5 m zum privaten Erschließungsweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) halten. Im Bereich der geplanten Wendeanlage werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend zurückgenommen und halten in diesem Bereich zukünftig einen Abstand von 3 m im Südwesten und Süden bzw. werden im Südosten an die Wendeanlage herangeführt.

Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder ist gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an eine individuelle Gartengestaltung und Nutzung von Nebenanlagen. Auf Grund der III-geschossigen Bauweise ist zur Deckung des auf den Grundstücken entstehenden Stellplatzbedarfs die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Dies war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich möglich, soll darüber hinaus durch diese Festsetzung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

#### **4.1.7 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse einerseits und zur Vermeidung einer für die locker strukturierten Wohnquartiere überdimensionalen Anforderung an den ruhenden Verkehr im Straßenraum andererseits wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude des WA\*-Gebiets wie folgt begrenzt:

<p><b>§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen</b> (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)</p>
--

<p><i>Innerhalb des WA*-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.</i></p>
---

Innerhalb des WA\*- Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Hier soll eine dem Umfeld angemessene und innerhalb des Plangebietes hohe Wohnqualität erzielt werden, die nicht durch erhöhte Anforderungen an die Ordnung des ruhenden Verkehrs gestört wird (hohe Flächenversiegelung für Stellplätze auf den Grundstücken und innerhalb des öffentlichen Straßenraumes). Darüber hinaus sollen innerhalb des Plangebietes mit Blick auf den bereits bebauten Bereich keine städtebaulichen Spannungen durch die zunehmenden Anforderungen an die Deckung des Stellplatzbedarfs gestellt werden, da die Erschließungsflächen gerade für die bestehende und geplante Bebauung ausreichend dimensioniert sind und auch aus Gründen der Vermeidung weitergehender Flächenversiegelungen nicht größer gestaltet werden sollen.

Durch die Festsetzungen soll hinreichend genug auf den Umfang der mit diesem B-Plan verbundenen Deckung des lokalen Wohnbedarfs eingegangen werden. Der Umfang der je Wohngebäude möglichen Wohnungen stellt im Zusammenhang mit dem umgebenden Siedlungsbereich keine Überformung des Wohngebietes oder seiner benachbarten Grundstücksflächen dar, weil sich die geplante Wohnungsdichte an der prägenden Siedlungsstruktur orientiert, die im Wesentlichen ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude aufweist. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen wird auch den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden, da immer häufiger ältere Bevölkerungsgruppen kleinere Wohneinheiten nachfragen (demografischer Wandel).

## 4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Regetestraße im westlichen Bereich des Plangebietes. Über die Regetestraße mit Anschluss an die L 433 ist eine Anbindung an die B 238 und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die mit der Baugebietsentwicklung verbundenen zusätzlichen Individualverkehre sind aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung nicht dazu geeignet, im Einmündungsbereich der Regetestraße in die L 433 die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu beeinträchtigen.

Die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen erfolgt über einen privaten Erschließungsweg. Dieser ist im westlichen Bereich bereits realisiert und dient der Erschließung der dort bereits vorhandenen III-geschossigen Wohngebäude. Für die zukünftige Erschließung der auf den nördlichen Flächen des Plangebietes vorgesehenen Grundstücke ist eine Erweiterung dieses bestehenden Erschließungsweges nach Osten vorgesehen.

Um die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, mündet der Erschließungsweg in einen zentral angeordneten Wendepplatz mit einem Durchmesser von 20 m. Die Erschließungsstraße ist mit einer Parzellenbreite von 5,5 m festgesetzt (gemäß dem baulichen Bestand), so dass eine angemessene Fahrbahnbreite zur Aufnahme von Begegnungsverkehren berücksichtigt werden kann.

Ausgehend von dem Wendepplatz setzt sich der Erschließungsweg in einer Breite von 6 m nach Norden in Form eines Stichweges fort, um in diesem Bereich der beidseitigen „Straßenbebauung“ ein auskömmliches Ein- und Ausfahren und Rangieren zu ermöglichen. Die für die Erschließung vorgesehenen privaten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, festgesetzt. Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen für die Realisierung der im WA\*-Gebiet geplanten Vorhaben zur Verfügung, sodass auch die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten oder Baulasten (im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes) erfolgen können.

Die Erschließung gewährleistet die Entstehung eines attraktiven, „verkehrsberuhigten“ Wohnbereiches. Auf überdimensionierte Straßen soll in diesem Bereich zur Vermeidung von überdimensional wirkenden Flächenversiegelungen verzichtet werden.

Im Plangebiet sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Exten der Stadt Rinteln. Damit sich die zukünftigen Baukörper auch gestalterisch in den Siedlungsbereich einfügen, sind Anforderungen an die Dachgestaltung (Dachform und -farbe) erforderlich.

Der Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ist aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung, um hinsichtlich der Proportion und der Farbgebung der hinzutretenden baulichen Anlagen keine visuellen Spannungen zu erzeugen. Daher soll ein gestalterischer Rahmen vorgegeben werden, um eine städtebaulich angemessene Integration in den umgebenden Siedlungszusammenhang zu gewährleisten. Zu diesem Zweck sollen gestalterische Anforderungen an die Dachneigung und Dachfarbe Gegenstand des Bebauungsplanes werden.

## **Dachform und -farbe**

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft, die sich in die vorgefundene Dachlandschaft der umgebenden Siedlungsbereiche einfügt. Diese wird durch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 28 und 48 Grad geprägt.

Dieses Spektrum der Dachneigungen soll auch bei den neu hintretenden Gebäuden eingehalten werden, sodass eine Dachneigung von 28 Grad nicht unterschritten und eine Dachneigung von 48 Grad für das Hauptdach nicht überschritten werden soll. Für Gründächer können auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> ausgenommen.

Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "weiß", „gelb“, „grün“ und „blau“ unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten. Die genannten Farben sind für den Siedlungsbereich des Ortsteiles Exten fremd und daher nicht maßstabgebend.

Stark glänzende, engobierte und reflektierende Dachziegel bzw. -steine werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke und Beeinträchtigungen in der Fernwahrnehmung des Baugebietes durch Lichtreflexe der Dachfläche zu vermeiden. In den örtlichen Bauvorschriften wird das Spektrum der nicht zulässigen Farben aufgeführt, wobei die Auflistung als Orientierung zu verstehen ist.

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

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

### **5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

#### Landschaftsplan Stadt Rinteln

Der Landschaftsplan der Stadt Rinteln (Vorentwurf 1995) enthält keine für das Plangebiet betreffenden Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer (neue Exter) mit der Güteklasse II - III (kritisch belastet). Im Landschaftsplan ist der Zieltyp „Aufwertung der Siedlungsbereiche und Verbesserung ihrer landschaftlichen Einbindung“ dargestellt. Östlich und südlich angrenzend sind Grünlandbereiche sowie die Sicherung und Entwicklung der dörflichen Bau-, Siedlungs- und Grünstrukturen, keine bauliche Nachverdichtung“ dargestellt (Karte 11).

#### Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg

Im Landschaftsrahmenplan des LANDKREISES SCHAUMBURG (Vorentwurf 2001) sind für das Plangebiet keine für den Naturschutz und die Landschaftspflege wichtigen Bereiche dargestellt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal Pyramideneiche (Nr. 42) sowie ein Gebiet, welches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet erfüllt. Das Naturdenkmal liegt in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet und das Gebiet, welches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet erfüllt grenzt dem Plangebiet unmittelbar an. Diese Bereiche werden von der Planung jedoch nicht berührt.

### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. Im Norden, in ca. 170 m Entfernung sowie im Südosten in ca. 470 m Entfernung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Dies wird jedoch durch die hier vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### Artenschutz

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang- IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Die betroffene Fläche bietet aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang insgesamt nur geringe Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche wird die Eignung als Habitat für Tiere und Pflanzen als eingeschränkt beurteilt.

In Bezug auf Brutvögel ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgrund der Nutzung und der Siedlungsnähe keine Bedeutung als Bruthabitat für Bodenbrütende Arten aufweist. Eine Begehung hat ergeben, dass v.a. die Randbereiche der Grünlandfläche von typischen Vogelarten der Siedlungsbereiche (z.B. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Heckenbraunelle etc.) als Nahrungsbiotop genutzt wird. Diese können nach der Realisierung jedoch auf angrenzende Strukturen ausweichen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.

Bezüglich der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie potenziell vorkommenden geschützten Fledermausarten ergeben sich keine Konflikte, da das Plangebiet nicht über die notwendigen Strukturen verfügt und nur als potenzielles Jagdhabitat eine Bedeutung erlangt. Nach Umsetzung der Planung können die Hausgartenbereiche als Jagdhabitat genutzt werden.

*Zusammenfassend* ist festzustellen, dass die Baufeldfreiräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen ist. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes Heinekamp (Schutzzone III) und einem geschützten Gebiet für Trinkwasser gem. der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).<sup>1</sup> Gem. der WRRL „muss der Grundwasserspiegel so beschaffen sein, dass im langfristigen jährlichen Mittel nicht mehr Grundwasser entnommen wird, als sich wieder neu bilden kann. Die Grundwassermenge darf zudem keinen durch den Menschen beeinflussten Änderungen unterliegen, die dazu führen würden, dass Oberflächenwasserkörper, die in Verbindung mit dem Grundwasser stehen, ihre ökologischen Qualitätsziele nicht erreichen. [...]“

*Eine Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser ist so zu verhindern oder zu begrenzen, dass es zu keiner Verschlechterung des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers kommt. Die Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser sollten*

- keine Anzeichen für Salz- oder andere Intrusionen erkennen lassen,
- die nach anderen EU-Rechtsvorschriften geltenden Qualitätsnormen, insbesondere der Nitratrichtlinie (91/676/EWG) und der Richtlinien über das Inverkehrbringen von

---

<sup>1</sup> Niedersächsische Umweltkarten (2016)

*Pflanzenschutzmitteln (91/414/EWG) und Biozidprodukten (98/8/EG), nicht überschreiten,*

- *nicht so hoch sein, dass die Umweltziele gem. Artikel 4 für in Verbindung stehende Oberflächengewässer nicht erreicht bzw. die ökologische oder chemische Qualität dieser Gewässer wesentlich verringert werden als auch die unmittelbar grundwasserabhängigen Landökosysteme bedeutend geschädigt werden.*<sup>2</sup>

## **5.2 Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Plan wird mit rd. 1.802 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund 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 ein Ausgleich nicht erforderlich. Daher wird an dieser Stelle auf die Darlegung einer ausführlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Um jedoch die vorhandenen Strukturen und den Bestand im Vergleich zur Planung abzubilden, erfolgt die Darstellung der Biotoptypen in einem Biotoptypenplan.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die aus der Planung resultierenden Veränderungen beziehen sich überwiegend auf die im Norden des Plangebietes vorhandenen Grünlandflächen (GM), die sich jedoch im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Exten befinden und diesem auch zuzuordnen ist.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO mit den für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

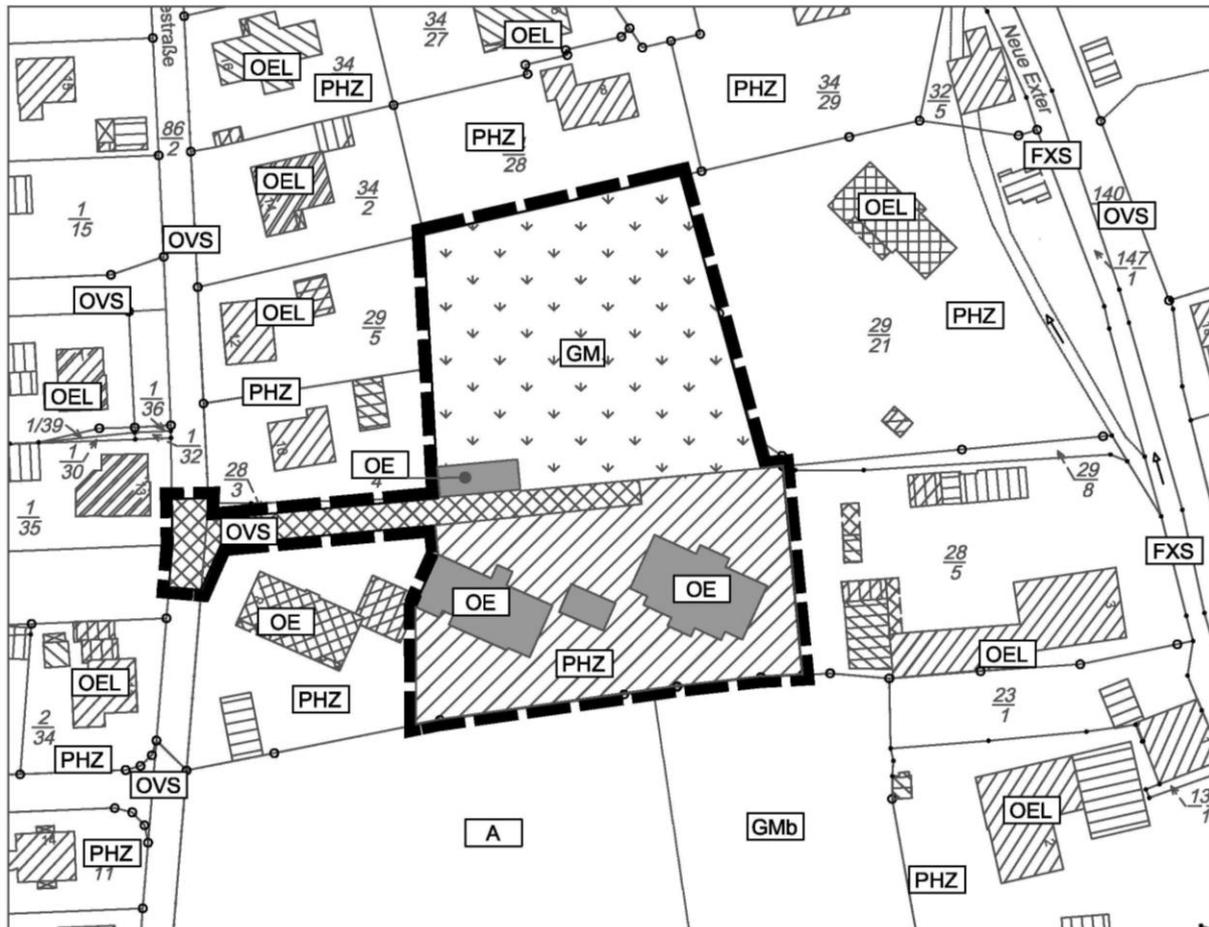
Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht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

An einer ortstypischen Durchgrünung des Gebietes soll im Rahmen der Realisierung jedoch festgehalten werden, um das Plangebiet weiterhin in den umgebenden Siedlungszusammenhang integrieren zu können und um den Lebensraum von Tieren und Pflanzen nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Aus diesem Grund werden grundsätzliche grünordnerische Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die als Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

---

<sup>2</sup> <http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/egwasserrahmenrichtlinie/grundwasser/anforderungen-aus-der-wrrl-an-das-grundwasser-43984.html> (11.01.2016)

Abb.: Biotoptypenplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	
<b>PHZ</b> 	<b>Neuzeitlicher Ziergarten</b> (Wertstufe 1)
<b>OVS</b> 	<b>Straße</b> (Wertstufe 0)
<b>GM</b> 	<b>Mesophiles Grünland</b> (Wertstufe 3)
<b>OE</b> 	<b>Einzel- und Reihenhausgebiet</b> (Wertstufe 0)
Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches	
<b>PHZ</b>	<b>Neuzeitlicher Ziergarten</b> (Wertstufe 1)
<b>OVS</b>	<b>Straße</b> (Wertstufe 0)
<b>Gmb</b>	<b>Mesophiles Grünland, Brache</b> (Wertstufe 3)
<b>OEL</b>	<b>Locker bebautes Einzelhausgebiet</b> (Wertstufe 0)
<b>OE</b>	<b>Einzel- und Reihenhausgebiet</b> (Wertstufe 0)
<b>A</b>	<b>Acker</b> (Wertstufe 1)
<b>FXS</b>	<b>Stark begradigter Bach</b> (Wertstufe 3)
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

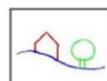
**Bauleitplanung der Stadt Rinteln**  
 Bebauungsplan Nr. 20  
 "Im Gallenort"

**Biotoptypenplan**



Maßstab 1 : 5.000 i.O.

Erläuterungen:  
 Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2011)  
 Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER  
 STÄDTETAG (2013)



**Planungsbüro Reinold**  
 Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen werden im B-Plan die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen:

#### Anzupflanzende Bäume im WA\*-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche des WA\*-Gebietes ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Hinweise 4 und 5 der textlichen Festsetzungen. Durch die im Plangebiet anzupflanzenden Bäume kann eine angemessene Durchgrünung der Grundstücksflächen geleistet werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind bei Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode nach Baubeginn auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertig zu stellen.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).

- Verkehrslärm und Gewerbelärm:

Innerhalb des festgesetzten WA/WA\*-Gebietes sind entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) möglichst einzuhalten. Der letztgenannte Nachtwert gilt für die Beurteilung von Gewerbelärm. Die Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nordwesten des Ortsteils Exten der Stadt Rinteln und der unmittelbaren Nähe zu den Wohngebieten der Regetestraße, der Parkstraße und der Straße Im Gallenort, die überwiegend nur von Anliegerverkehren beansprucht werden, ist nicht von Verkehrsmengen auszugehen, die dazu geeignet sind, einen Immissionskonflikt im Sinne der Überschreitung der v.g. Orientierungswerte auszulösen.

Darüber hinaus werden innerhalb der öffentlichen Straße Regetestraße auch keine baulichen Maßnahmen zum Zwecke der Ordnung des Verkehrsraumes erforderlich, sodass auch aus diesem Grund nicht von Immissionsschutzkonflikten oder daraus resultierenden Maßnahmen und Festsetzungen auszugehen ist.

Die von den im Nahbereich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen saisonal ausgehenden Emissionen (Geruch und Staub) sind als ortsüblich hinzunehmen.

## **7 Klimaschutz/Klimaanpassung**

Das Plangebiet nimmt aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche, die dem Siedlungsbereich von Exten zugeordnet ist, nicht maßgeblich an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Der im Plangebiet zu deckende Baulandbedarf würde an einer anderen

Stelle eine Bebauung mit der damit verbundenen Inanspruchnahme von Freiflächen bewirken und damit möglicherweise eine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes auf diesen Flächen darstellen. Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgasen hinaus wird diese Bauleitplanung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet bzw. dessen Umgebung beitragen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum mittelbaren Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die geringe Grundflächenzahl (0,3), so dass die für Allgemeine Wohngebiete sonst in Siedlungsbereichen zu erwartende max. Flächenversiegelung von GRZ= 0,4 zzgl. 50 % nicht erreicht wird.

Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Durchgrünung des Plangebietes ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird durch die Durchgrünung der Hausgärten die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energie werden nicht explizit aufgenommen, aber auch nicht ausgeschlossen, so dass diese im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend berücksichtigt werden können. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Auf Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper wird verzichtet, sodass bei Berücksichtigung der Südausrichtung des Gebietes im Rahmen der Vorhabenplanung den hohen Anforderungen an die energetische Hochbauplanung (EnEV) individuell entsprochen werden kann. Dies trifft sowohl für die Ausrichtung des Daches, die Gestaltung der Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie als auch für die Nutzung von Solarenergien bei der gestalterischen und energetischen Nutzung von Außenwänden und Fenstern zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen, insbesondere dezentral gelegener Mulden und Rigolen, auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Die Dimensionierung wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg entsprechend abgestimmt.

Der Bebauungsplan trifft keine einschränkende Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, so dass vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien oder sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz eröffnet werden. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Rinteln Rechnung getragen.

## **8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“ sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Fundstätten von Kulturdenkmalen (Bodenfunde) bekannt. Unabhängig davon können Bodenfunde bei jeglicher Art von Bodeneingriffen auftreten.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten

gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Die Bodenfunde sind nach den Vorschriften des § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt Rinteln oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

## 9 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA/WA*)	5.901 m <sup>2</sup>
<i>davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	<i>1.170 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Leitungsrecht</i>	<i>176 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Verkehrsfläche	104 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>6.005 m<sup>2</sup></b>

## 10 Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster des Landkreis Schaumburg sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

## 11 Durchführung des Bebauungsplanes

### 11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

### 11.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Exten ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rinteln angeschlossen.

Die Entwässerung des Baugebietes ist über den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 200, der an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 28/7 beginnt, über das Flurstück 29/21 und weiterführend über das Flurstück 34/28 in die Parkstraße verläuft, gewährleistet.

Die im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung ist über private Leitungen im Bereich der Regetestraße an die vorhandene und ausreichend dimensionierte Schmutzwasserleitung angeschlossen.

Die im Plangebiet verlaufenden privaten und öffentlichen Schmutzwasserleitungen werden im Bebauungsplan durch die darin festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, planungsrechtlich gesichert.

Grundsätzlich ist eine Überbauung der öffentlichen Kanaltrasse nicht zulässig. Der Betrieb und die Unterhaltung des Kanals einschl. der Schachtbauwerke durch den Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln muss weiterhin reibungslos gewährleistet sein.

**§ 6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

*Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL, L) sind bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, offene Kleingaragen) nicht zulässig.*

### **Oberflächenentwässerung**

Auf Grund der nur schwach durchlässigen und inhomogenen Bodenschichten kann eine flächendeckende Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht festgesetzt werden.

Innerhalb des bisher noch nicht bebauten oder planerisch erfassten WA\*-Gebietes ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen derart zurückzuhalten und gedrosselt an die nächste Vorflut (Exter) abzugeben, dass die entsprechende Abflussmenge der natürlichen Abflussspende des unbebauten Geländes entspricht. Hierbei handelt es sich um einen Drosselabfluss von 5 l/s und ha. Für die Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen und Leitungen ist ein 10-jährliches Regenereignis zu berücksichtigen.

Für das festgesetzte WA-Gebiet, das bereits Bestandteil des B-Planes Nr. 2 (1. Änderung) war und zwischenzeitlich bebaut ist, werden keine weitergehenden Anforderungen an die Rückhaltung und dosierten Ableitung des Oberflächenwassers formuliert, da diese Belange bereits im Rahmen der Aufstellung des dort rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 2, einschl. 1. Änderung, abschließend berücksichtigt wurden.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Rinteln sichergestellt und kann durch Anschluss an die im Bereich der Regetestraße vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die vorhandenen und innerhalb des Plangebietes neu anzulegenden Trinkwasserleitungen mit entsprechenden Wasserentnahmestellen gem. DVGW-Arbeitsblatt W-405 sichergestellt. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzung 800 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Rinteln.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem

Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

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

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

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

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

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt.

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt.

Der auf den privaten Grundstücksflächen realisierte Wendepplatz wurde gegenüber dem bisherigen Bestand vergrößert und weist nunmehr einen Durchmesser von 20 m auf und ist daher auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. Im Bereich des im Plangebiet vorgesehenen Wendepplatzes wird für die Wohneinheiten im nördlichen Plangebiet ein Abfallbehältersammelplatz eingerichtet (siehe Planzeichen), der von der Regetestraße aus von Müllfahrzeugen problemlos erreicht werden kann.

### **Energieversorgung**

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

### **Kommunikation**

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

### **11.3 Kosten**

Der Stadt Rinteln entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten, weil das Gebiet durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

## Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen vorgetragen. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Rinteln abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Rinteln beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

### **Landkreis Schaumburg**, Schreiben vom 20.07.2016

Zu den mir mit Schreiben vom 21.06.2016 vorgelegten Planunterlagen werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

#### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landkreis Schaumburg keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Gemeinde Auetal**, Schreiben vom 23.06.2016

Anregungen oder Bedenken werden durch die Gemeinde Auetal zur o.g. Bauleitplanung nicht vorgebracht.

#### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Auetal keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Flecken Aerzen**, Schreiben vom 29.06.2016

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Anregungen werden ebenfalls nicht vorgebracht.

#### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Flecken Aerzen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Gemeinde Kalletal**, Schreiben vom 23.06.2016

Seitens der Gemeinde Kalletal bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu der Änderung des Bebauungsplanes. Die Belange der Gemeinde Kalletal sind nicht betroffen.

#### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Kalletal keine Bedenken bestehen und die Belange der Gemeinde durch die Planung nicht betroffen sind.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Gemeinde Extertal**, Schreiben vom 22.06.2016

Die o.g. Bauleitplanung der Stadt Rinteln berührt keine bauleitplanerischen Belange der Gemeinde Extertal.

**Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bauleitplanerischen Belange der Gemeinde Extertal durch die Planung nicht berührt werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Stadt Porta Westfalica**, Schreiben vom 18.07.2016

Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“ der Stadt Rinteln habe ich aus Sicht der Stadt Porta Westfalica weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

**Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Porta Westfalica keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH**, Schreiben vom 22.07.2016

Da es sich um eine umfangreiche Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie des Schreibens verwiesen und Bezug genommen.

**Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus Sicht der Telekom keine neuen Erkenntnisse ergeben haben. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 07.04.2016 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben.

Es wird daher zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen den Bebauungsplan Nr. 20 grundsätzlich keine Bedenken bestehen, zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches jedoch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. In die Begründung wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
30145 Hannover

Planungsbüro Reinold



10

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Seetorstraße 1a  
31737 Rinteln

**REFERENZEN** Frau Dubbert vom 21.06.2016  
**ANSPRECHPARTNER** Heinrich Drangmeister, 7250 aus 2016  
**TELEFONNUMMER** +49 511 3089998  
**DATUM** 22.07.2016  
**BETRIFFT** Bebauungsplan Nr. 20 Im Gallenort, einschl. Teiländerung Bebauungsplan Nr. 2 Regete mit 1. Änderung, Rinteln OT Exten

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI 21 PB Han 1, Heinrich Drangmeister lfd.-Nr. 7250 aus 2016 vom 07.04.2016, das weiterhin Gültigkeit hat.

Mit freundlichen Grüßen

  
Nicolas Krug

  
Heinrich Drangmeister

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

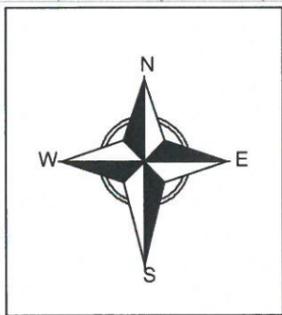
Hausanschrift: Kieler Straße 499, 22525 Harnburg | Besucheradresse: Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover  
Postanschrift: 30145 Hannover

E-Mail: [steltungnahme.hannover@telekom.de](mailto:steltungnahme.hannover@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

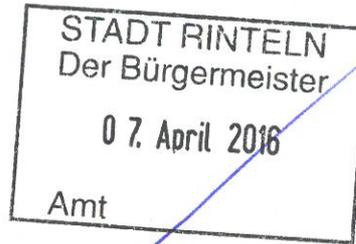


AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nord		
PTI	Hannover		
ONB	Rinteln	AsB	2
Bemerkung:		VsB	5721A
		Name	PTI 21 Möller, Gabriele #1
		Datum	01.07.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
30145 Hannover

Stadt Rinteln  
Bauamt-Stadtplanung

Klosterstraße 20  
31737 Rinteln



**REFERENZEN** Frau Radant vom 23.03.2016  
**ANSPRECHPARTNER** Heinrich Drangmeister, 7250 aus 2016  
**TELEFONNUMMER** +49 511 3089998  
**DATUM** 07.04.2016  
**BETRIFFT** Bebauungsplan Nr. 20 "Im Gallenort", Rinteln, OT Exten

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 20 "Im Gallenort", Rinteln, OT Exten grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Kieler Straße 499, 22525 Hamburg | Besucheradresse: Neue Land-Str. 6, 30625 Hannover  
Postanschrift: 30145 Hannover

E-Mail: [stellungnahme.hannover@telekom.de](mailto:stellungnahme.hannover@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE 1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 07.04.2016  
EMPFÄNGER Stadt Rinteln  
SEITE 2

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nicolas Krug', with a long horizontal flourish extending to the right.

Nicolas Krug

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heinrich Drangmeister', with a long horizontal flourish extending to the left.

Heinrich Drangmeister

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim**, Schreiben vom 01.07.2016

Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange werden weder Bedenken noch Anregungen bzgl. o.a. Vorhaben vorgetragen.

**Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Handwerkskammer Hannover**, Schreiben vom 29.06.2016

Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.

**Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Handwerkskammer keine Anregungen vorgebracht werden.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Schaumburger Verkehrs-Gesellschaft mbH**, Schreiben vom 24.06.2016

Zu der o.g. Bauleitplanung merken wir an, dass über die Regetestraße in Exten auf den SVG-Linien 2022 (Rinteln-Exten-Friedrichswald-Heßlingen) und 2024 (Rinteln-Exten-Hohenrode-Rumbeck) die Abbeförderung der Schüler der Grundschule Exten erfolgt.

Die Aufrechterhaltung der Haltestelle mit der Bezeichnung „Exten, Regetestraße“ am bisherigen Standort ist aus unserer Sicht zwingend erforderlich. Die Haltestelle befindet sich einseitig auf der Regetestraße in Höhe des Verbindungsweges zum Kindergarten bzw. der Grundschule. Beide Linien nutzen als Fahrweg die Regetestraße, Neue Siedlung und Auf der Behrn.

Weitere Einwendungen liegen seitens der SVG nicht vor.

**Abwägung:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 sind keine Eingriffe in den Straßenraum der Regetestraße verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Verkehrsbeziehungen und Busverbindungen beitragen. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Erschließungsstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) ist im Bereich der Einmündung in die Regetestraße bereits realisiert. Durch die Ausweisung von vier weiteren Grundstücken im Plangebiet wird die bestehende Verkehrsmenge nicht wesentlich erhöht, sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Regetestraße fließenden Verkehrs durch den zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**PLEdoc GmbH**, Schreiben vom 23.06.2016

Da es sich um eine umfangreiche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie des Schreibens verwiesen und Bezug genommen.

**Abwägung:**

Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 20. Es handelt sich

**Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail leitungsauskunft@pledoc.de

**Planungsbüro REINOLD**  
Seetorstraße 1a  
31737 Rinteln

zuständig Ralf Sulzbacher  
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
rei/du, Dubbert	21.06.2016	PLEdoc GmbH	<b>1396935</b>	<b>23.06.2016</b>

**Bauleitplanung der Stadt Rinteln**  
**Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten**  
**einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr 2 "Regete", mit 1.Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

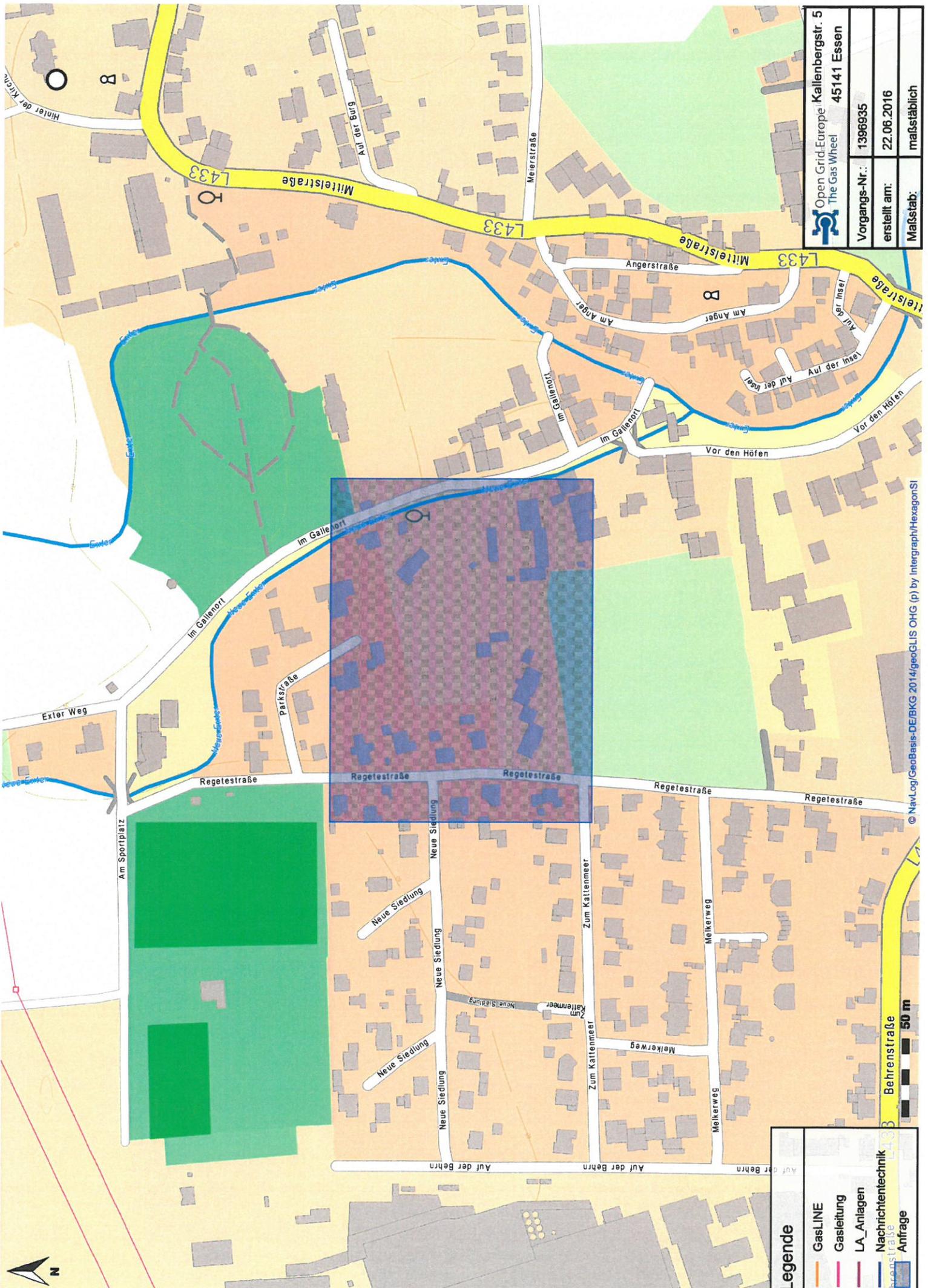
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401  
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500  
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
SO-9001 AU 6020





 Open Grid-Europe The Gas Wheel Kallenbergstr. 5 45141 Essen	
Vorgangs-Nr.:	1396935
erstellt am:	22.06.2016
Maßstab:	maßstäblich

Legende	
	GasLINE
	Gasleitung
	LA_Anlagen
	Nachrichtentechnik
	Anfrage

© NavLag/GeoBasis-DE/BKG 2014/geoGLIS OHG (p) by Intergraph/HexagonSI

## ARGUMENTE, DIE FÜR BIL SPRECHEN

„Die kostenfreie Anfrage und der digitale Workflow ermöglichen uns als Trassenplaner eine konzentrierte und zielgerichtete Erledigung der Leitungsanfrage und erhöhen die innerbetriebliche Optimierung. Auch die umgehenden Rückantwortungen von Fehlanzeigen erleichtern die sicheren Planungsarbeiten in hohem Maße.“



Dipl.-Ing. Christian Kellers,  
BLANK Vermessungs- und Ingenieurbüro GmbH

„Der ZDB vertritt die Interessen von inhabergeführten, mittelständischen Unternehmen auch in technischer Hinsicht. Insofern begrüßen wir die Initiative BIL, die eine kostenfreie Infrastruktur zum Erhalt von Leitungsauskuñften bietet. Ziel sollte die möglichst vollständige Beteiligung aller Leitungsbetreiber bei BIL sein, umso umfassender wird die Auskunft im Baugewerbe. Das genossenschaftliche Prinzip von BIL erreicht schon jetzt eine sehr gute Abdeckung.“



Dipl.-Ing. Sebastian Geruschka,  
Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

Mit BIL erhalte ich online eine Information über zuständige und nicht zuständige Leitungsbetreiber. Toll wäre die Mitwirkung aller deutschen Versorger und Betreiber bei BIL, sodass ich alle Anfragen und Antworten im BIL-System verwalten kann.“



Barbara Cordes, FRIEDRICH VORWERK KG (GmbH & Co.)

### Unterstützende Fachverbände:



Deutsche Wissenschaftliche Gesellschaft für Erdöl, Erdgas und Kohle e.V.



Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.



Mineralöl-wirtschaftsverband e.V.



Verband der Chemischen Industrie e.V.

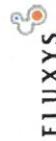


Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

BIL ist eine Initiative der Chemie-, Gas- und Ölindustrie, gegründet von 17 Gesellschaften:



Weitere Mitgliedsgesellschaften:



Status: 01.05.2016

BIL eG  
Josef-Wirmer Straße 1-3  
53123 Bonn  
Tel. +49 228 92585290  
info@bil-leitungsauskunft.de  
www.bil-leitungsauskunft.de



Die Leitungsauskunft



Heute schon  
ge BIL t?

Kostenfreie Leitungsauskunft  
für die Bauindustrie  
www.bil-leitungsauskunft.de

hierbei jedoch nicht um eine detailgenaue Übertragung der Grenzverläufe des räumlichen Geltungsbereiches.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der in der Anlage gekennzeichnete Bereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, so dass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Ein Nutzungskonflikt wurde nicht beschrieben.

Eine Änderung des Plangebietes ist nicht beabsichtigt.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln, Schreiben vom 24.06.2016**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

#### **Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen keine Bedenken bestehen.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln, Schreiben vom 27.06.2016**

Zur Abwägung der Stellungnahme des Abwasserbetriebes der Stadt Rinteln, S. 12, Abschnitt § 6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, 1. Abschnitt, teilen wir mit, dass der Antragsteller von uns aufgefordert wurde, entsprechende Unterlagen bzgl. der Umverlegung des Schmutzwasserkanals DN 200 innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche für Leitungsrechte einzureichen.

Zum Abschnitt § 6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, 2. Absatz, 3. Satz, empfehlen wir, der Vollständigkeit halber das vom Landkreis Schaumburg geforderte Regenereignis zu benennen.

#### **Abwägung:**

In Bezug auf den Verlauf der öffentlichen Kanaltrasse wird zur Kenntnis genommen, dass diese in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln umverlegt werden soll. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens des Antragstellers der Nachweis, dass der umverlegte Schmutzwasserkanal DN 200 innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, liegt und die entsprechenden Unterlagen bzgl. der Umverlegung des Schmutzwasserkanals dem Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln vorzulegen sind. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angeforderten Nachweis nicht um einen Belang der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes, sondern um die Durchführung des B-Planes handelt. Die Festsetzung der mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Fläche erfolgte jedoch auf der Grundlage des neuen und mit dem Abwasserbetrieb bereits abgestimmten Kanalverlaufes.

Die Ableitung des im Plangebiet (WA\*-Gebiet) anfallenden Oberflächenwassers wird in § 5 der textlichen Festsetzungen geregelt. Demnach ist das innerhalb des festgesetzten WA\*-Gebietes auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt an den in der im B-Plan festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zu verlegenden Regenwasserkanal abzugeben. Der Drosselabfluss je Grundstück beträgt max. 5 l/s und hat. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg ist für die

Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen und Leitungen ein 10-jährliches Regenereignis zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung erfolgt jedoch nicht.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH**, Schreiben vom 13.07.2016

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Abwägung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung werden Aussagen über die Erschließung des Grundstückes mit Einrichtung der Telekommunikation getroffen. Die Aspekte der Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden daher im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Bei Bedarf wird ein entsprechendes Angebot der Vodafone Kabel Deutschland GmbH angefordert.

**Ergebnis:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

## Teil III Anlagen

### Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

#### Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur „Fastigiata“</i>	Säuleneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

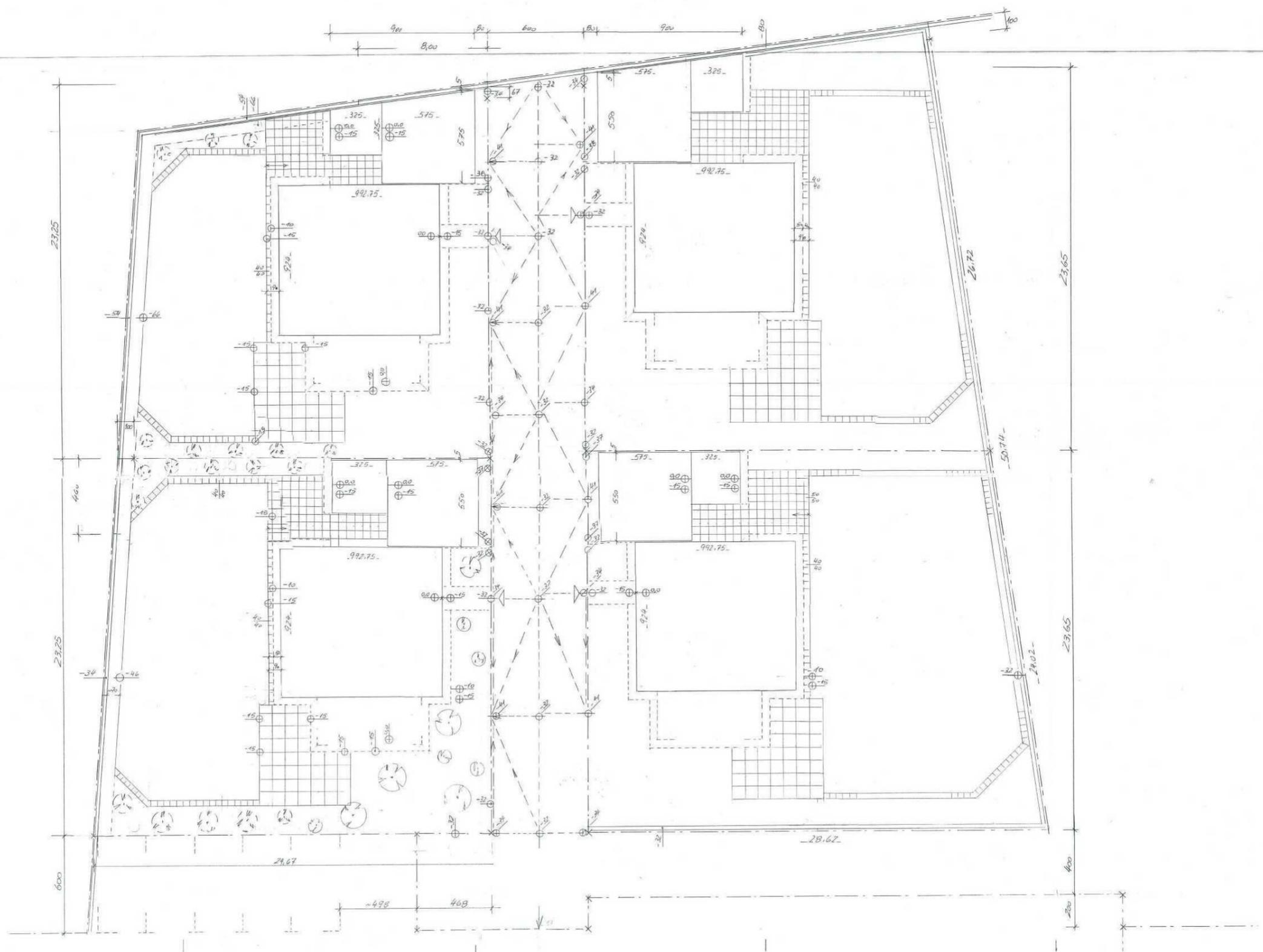
#### Mittelkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

## Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

Sorte	Bemerkung
<b><u>Äpfel</u></b>	
Krügers Dickstiel	-
Danziger Kantapfel	-
Kaiser Wilhelm	-
Baumanns Renette	-
Goldparmäne	für geschützte Lagen
Kasseler Renette	-
Adersleber Calvill	-
Finkenwerder Herbstprinz	-
Halberstädter Jungfernapfel	-
Schöner von Nordhausen	-
Biesterfeld Renette	-
Schwöbersche Renette	-
Sulinger Grünling	-
Bremer Doorapfel	-
<b><u>Birnen</u></b>	
Bosc´s Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
Wild-Birne „Beach Hill“	gut als Straßenbaum, sehr robust, frostfest
<b><u>Kirschen</u></b>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
<b><u>Pflaumen, Renecloden, Mirabellen</u></b>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<b><u>Walnuss</u></b>	
Diverse Sorten	-

Anlage 3: Ausbauplan





## Teil IV Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, und der Entwurf der Begründung wurden ausgearbeitet vom

#### Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau  
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 13.12.2016

gez. Reinold

L.S.

.....  
Planverfasser

---

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, und der Entwurf der Begründung haben vom 28.06.2016 bis 28.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 21.12.2016

gez. Priemer

L.S.

.....  
Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rinteln, den 21.12.2016

gez. Priemer

L.S.

.....  
Bürgermeister

---