

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Reg. – Bez. Hannover - Landkreis Schaumburg

-Begründung-
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 15

"Auf der Landmark II"

OT Exten

**einschl. örtlicher Bauvorschriften und
einschl. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 13
„Auf der Landmark“**

| |
|------------------|
| Urschrift |
|------------------|

| |
|--------------------|
| X Abschrift |
|--------------------|

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. f. Raum- u. Stadtplanung (IfR/SRL)
Kleinenwieden 35, 31840 Hessisch Oldendorf
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152 - 51857

Gliederung

| | |
|---|-----------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen | 3 |
| 3. Aufgaben des B-Planes | 4 |
| 4. Städtebauliches Konzept | 4 |
| 4.1 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 4.3 Zustand des Plangebietes | 6 |
| 5. Inhalte des B-Planes | 8 |
| 5.1 Bauliche Nutzung | 8 |
| 5.2 Verkehrsflächen | 9 |
| 5.3 Kinderspielplatz | 10 |
| 5.4 Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 5.5 Belange des Umweltschutzes | 12 |
| 5.5.1 Belange von Natur und Landschaft | 12 |
| 5.5.2 Belange des Immissionsschutzes | 18 |
| 5.5.3 Altablagerungen | 19 |
| 6. Flächenbilanz | 19 |
| 7. Durchführung des B-Planes | 20 |
| 7.1 Bodenordnende Maßnahmen | 20 |
| 7.2 Ver- und Entsorgung | 20 |
| 7.3 Kosten für die Gemeinde | 22 |
| 8. Abwägung | 22 |
| 9. Verfahrensvermerke | 29 |

Anlagen

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 15 "Auf der Landmark II", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Rinteln vom 5.12.2001 eingeleitet .

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rinteln stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 15 "Auf der Landmark II", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen jedoch durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung/Entwicklung des hier in Rede stehenden Plangebietes geschaffen werden. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird daher Rechnung getragen.

Der B-Plan Nr. 15 erstreckt sich im Bereich der südlich der Wegeparzelle befindlichen Grabenparzelle auf eine Teilfläche des B-Planes Nr. 13, die – um die Erschließung der betroffenen Grundstücke sicherzustellen – einer formellen Teilaufhebung zugeführt werden muss. Die hierfür nunmehr vorgesehenen Festsetzungen (öffentliche Verkehrsfläche) ersetzen teilweise die bisherige Festsetzung Wasserflächen (Graben).

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

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

Die mit dem B-Plan Nr. 15 "Auf der Landmark II", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Stadt Rinteln ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Schaumburg (Entwurf 2001) als Mittelzentrum dargestellt. Die Ausweisung des Baugebietes dient der Deckung des in Rinteln erkennbaren und auf den OT Exten bezogenen Wohnbedarfes. Die Baulandbedürfnisse ortsansässiger Betriebe, die aufgrund ihres Immissionsverhaltens mit der Wohnbauflächenentwicklung vereinbar sind, sollen auf einer dafür vorgesehenen (kleineren) Fläche ebenfalls berücksichtigt werden.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Rinteln stellt für diesen Planbereich keine aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders schützenswerten Flächen dar (s. Kap. 5.5.1).

3. Aufgaben des B-Planes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

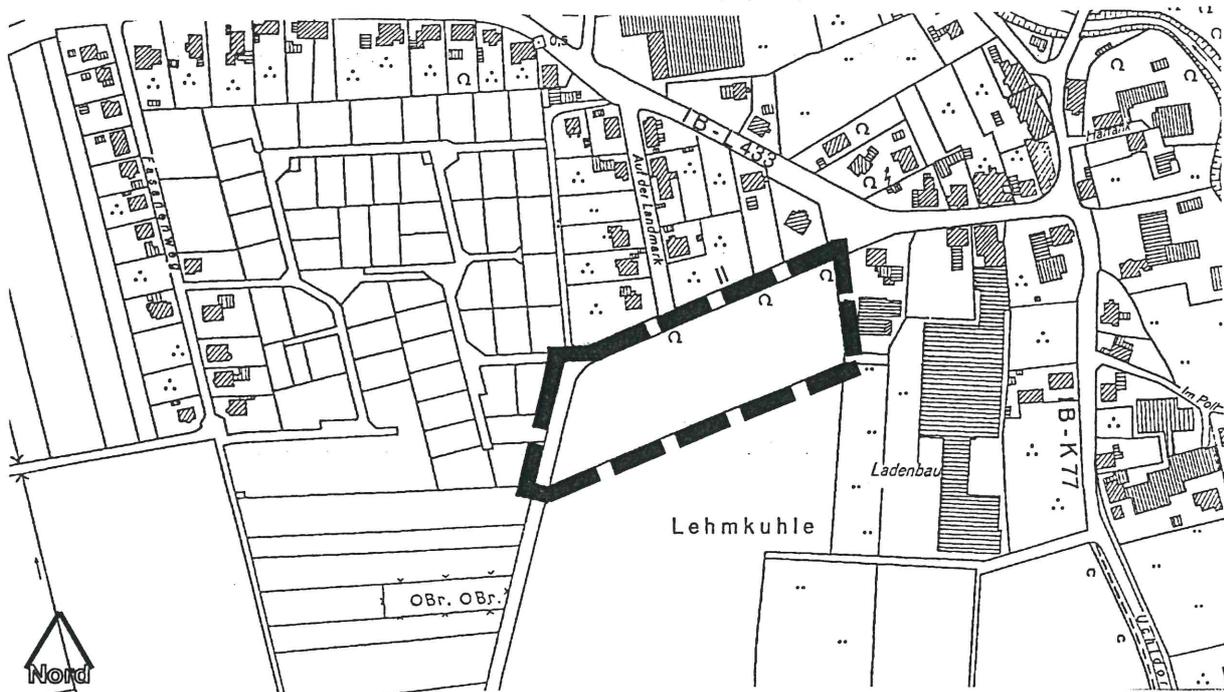
Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des BauGB.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,39 ha und befindet sich südlich der L 433 und östlich des bereits realisierten Baugebietes Auf der Landmark. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: vom nord-östlichen Grenzpunkt des Flst. 297 wird das Flst. 96/2 bis zur nördlichen Grenze des Flst. 105/2 gequert, die auch dann die weitere nördliche Begrenzung des Planbereiches bildet.
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 12/5 und in Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flst. 12/5.
- Im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 12/10, die Flst. 105/2 und 96/2 werden bis zum süd-östlichen Grenzpunkt des Flst 53/7 gequert.
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 53/7, 53/6 und 297.



Lage des räumlichen Geltungsbereiches (Maßstab 1:5.000)

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 15 "Auf der Landmark II", OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des in der Stadt Rinteln vorhandenen Wohnbedarfs zum Ziel. Auf einer untergeordneten und der gewachsenen Bebauung zugewandte Fläche sollen auch die Baulandbedürfnisse von ortsansässigen Dienstleistungsbetrieben berücksichtigt werden, die an ihrem gegenwärtigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. In Zuordnung zu dem ehemals als Kfz-Werkstatt genutzten Areal kann eine entsprechende Nutzung sinnvoll angeordnet werden, wobei der Standort des geplanten Mischgebietes auch durch die Nähe zur L 433 einen wesentlichen Vorteil darstellt.

In Bereich der südlichen Ortsrandlage sollen überwiegend Wohngebäude zur Deckung des auf den OT Exten bezogenen Wohnbedarfs realisiert werden. Die Entwicklung und gestalterische Ausformung dieses Baugebietes soll sich eng an die Vorgaben und Festsetzungen des westlich unmittelbar benachbarten Baugebietes Auf der Landmark anlehnen, damit am Ortsrand kein gestalterischer Bruch, der auf das Landschafts- und Ortsbild negativ einwirken würde, entsteht. Insofern werden die entsprechenden städtebaulichen Rahmenbedingung und Festsetzungen in diesen B-Plan übernommen.

Die Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auf 8,5 m begrenzt und durch den Verzicht auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse individuell gestaltet und genutzt werden. Diese Regelung soll dazu beitragen, dass insbesondere ökologisch orientierte, kosten- und flächensparende Bauformen realisiert werden können, die sonst durch eine Reglementierung der Vollgeschosse (I) nicht möglich wären.

Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den südlichen Ortsrand des OT Exten einzufügen, sollen entsprechende Pflanzstreifen insbesondere an der südlichen Planbereichsgrenze zum Zwecke der Gliederung an den rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Gestaltung der Gartenflächen ein weiterer, wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung und landschaftlich angemessenen Integration des Baugebietes geleistet wird.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die mit dieser Bauleitplanung verbundene Eingriffsintensität ermittelt und bewertet. Planbereichsinterne Festsetzungen der Grünordnung als auch die mit dieser Baugebietesentwicklung beabsichtigte Berücksichtigung und Förderung ökologischer Bauweisen sollen als Beitrag zur Kompensation verstanden werden. Im Hinblick auf die landschaftliche Einordnung und Bewertung des Planungsraumes wird auf den landschaftspflegerischen Beitrag zum B-Plan Nr. 13 „Auf der Landmark“ verwiesen, dessen allgemeine Aussagen zur Beurteilung des Planungsraumes hier herangezogen werden.

Örtliche Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass die zukünftigen Baukörper die Proportionen und Gestaltungselemente der ortstypischen Bauweise aufnehmen und sich im Bereich der Ortsrandlage unterordnen.

4.3 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 befindet sich zwischen dem in abschließender Realisierung befindlichen und unmittelbar westlich angrenzenden Baugebiet Auf der Landmark, dem bestehenden und nördlich angrenzenden Wohnbereich beidseits der Straße Auf der Landmark und der östlich angrenzenden und von der L 433 nördlich begrenzten gewerblich geprägten Umgebung (ehemals Kfz-Werkstatt und Verkauf sowie ein Ladenbaubetrieb).

Im Süden schließen sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die auch im wirksamen FNP der Stadt Rinteln als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. In weiterer südlicher Fortsetzung befinden sich, der Uchtdorfer Straße folgend, ausgedehnte Naherholungsgebiete mit Waldbereichen.

Nördlich des Planbereiches verläuft die L 433 (Behrenstraße), welche die Ortsteile Exten, Strücken und Hohenrode mit der Kernstadt Rinteln verbindet und weitere verkehrliche Verbindungen Richtung Hessisch Oldendorf und Hameln darstellt.

Im nördlichen Nahbereich dieser Bauleitplanung befinden sich die Grundschule, Kindergarten und angegliederte Spielbereiche.

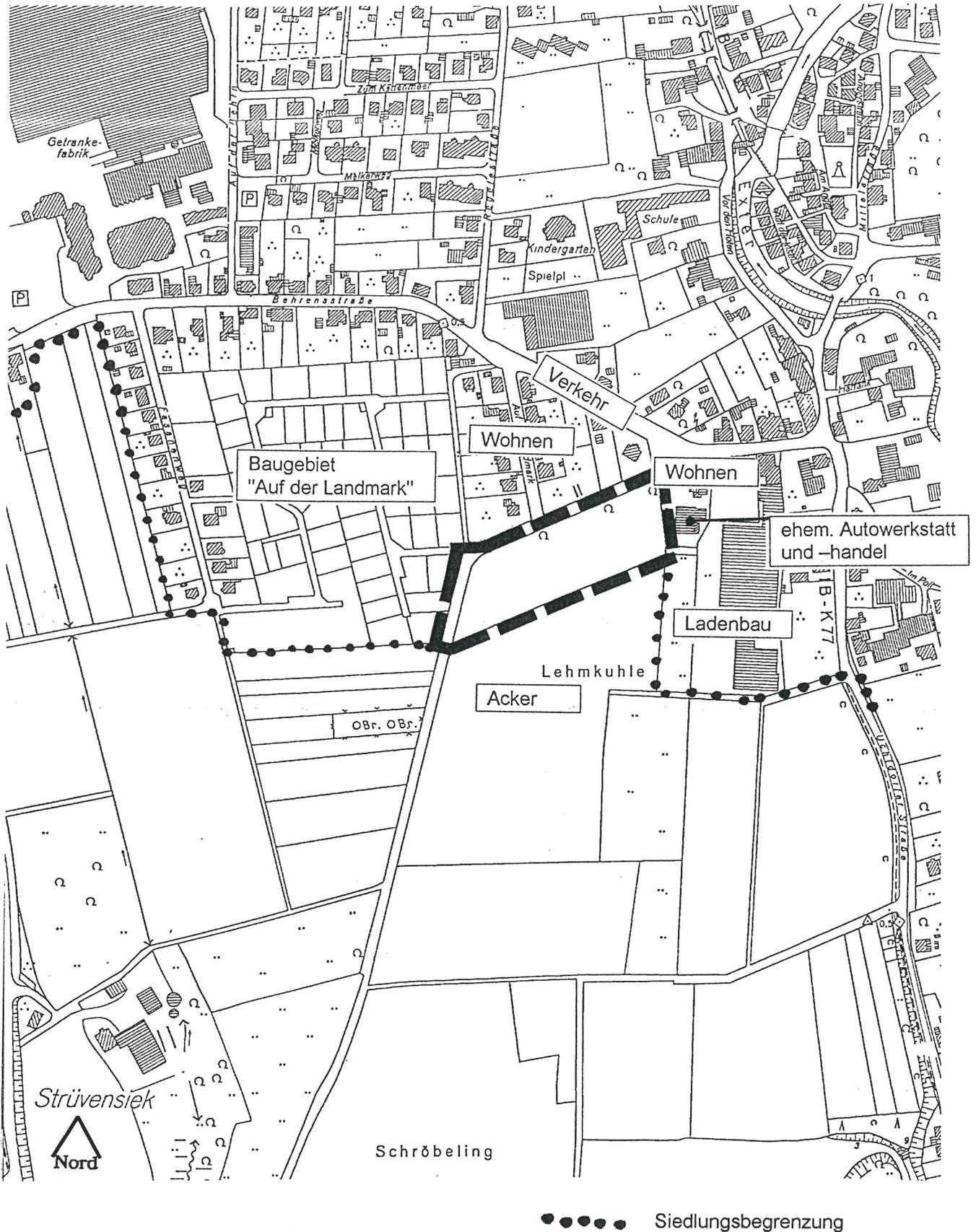
Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Trinkwasserbrunnen der Firma Hartinger (Wesergold). Gutachterlich wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 13 „Auf der Landmark“ dargelegt, dass eine Beeinträchtigung der Brunnen durch die heranreichende Wohnbebauung nicht zu befürchten ist. Die Brunnen befinden sich in einer Entfernung von ca. 50 - 70 m von der südwestlichen Grenze des Plangebietes. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Thematik Trinkwasserbrunnen und heranrückende Wohnbebauung wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 13 und auf die dazu erarbeiteten Stellungnahmen hingewiesen.

Die städtebauliche Situation des Nahbereiches wird durch überwiegend eingeschossige Wohngebäude geprägt. Die Gebäude weisen eine Dachneigung von 28 bis 45° sowie eine überwiegend rötlich bis dunkelbraune Farbgebung auf. Die zur L 433 orientierten Gebäude weisen vereinzelt eine zweigeschossige Bauweise auf.

Gewerbliche Nutzungen, die sich auf die Entwicklung des heranrückenden Wohnbereiches auswirken können, befinden sich östlich angrenzend. Um die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigen zu können, ist seitens des Vorhabenträgers ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dass bei der Stadt Rinteln eingesehen werden kann (vgl. Kap. Immissionsschutz).

Die nachfolgende Karte stellt die Nutzungen, die im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung anzutreffen sind, dar.

Abbildung der den Planbereich umgebenden Nutzungen (Maßstab 1:5.000)



5. Inhalte des B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind innerhalb des festgesetzten **WA-Gebietes** nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die vorhandene Ortslage Exten einfügenden Wohnbereiches schaffen. Insbesondere soll sich in Anlehnung an die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbereichen eine Nutzung einfinden, die auf die bereits realisierte keinen erheblich beeinträchtigenden Einfluss nimmt.

Aufgrund der o.b. Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand des OT Exten und des direkten Übergangsbereiches zur freien Landschaft werden Nutzungen, die geeignet sind durch gewerbliche Zweckbauten (Lager etc.) den weichen Übergang des Wohnbereiches zur Landschaft negativ zu beeinflussen, innerhalb dieses Plangebietes ausgeschlossen. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bewirkt werden, dass die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung Auf der Landmark nicht zusätzlich durch Lärm- bzw. Abgasimmissionen (Kfz-Verkehr) beeinträchtigt wird.

Für einen kleineren und der ehemals gewerblich genutzten Flächen zugewandten Teilbereich ist die Festsetzung eines **Mischgebietes (MI)** vorgesehen. In diesem Bereich werden Nutzungen, die mit dem städtebaulichen Ziel einer dem südlichen Ortsrand angemessenen Integration eines Siedlungsbereiches bei Berücksichtigung der Deckung des Wohnbedarfs und des Bedarfs heimischer Dienstleistungsbetriebe nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Hierzu zählen die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die auch an anderen Standorten innerhalb der Stadt Rinteln realisierbar wären).

Die durch **Baugrenzen** definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen, so dass der städtebaulichen Situation und dem Ziel der Förderung besonders ökologischer Bauweisen (z.B. Hofformen, Ausrichtung der Gebäude etc.) angemessen, d.h. im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, Rechnung getragen werden kann.

Das Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist aufgrund der gliedernden und strukturierenden Wirkung wünschenswert. Es wird davon ausgegangen, dass eine max. dreireihige Bebauung möglich ist. Die Form der Anordnung der Baukörper untereinander soll jedoch durch den Bebauungsplan bewusst nicht zwingend vorgegeben werden, um künftige städtebauliche und architektonische Konzepte nicht zu beeinträchtigen.

Um den mit der *ökologischen Bauweise* verbundenen Gestaltungsrahmen zu gewähren, wird bewusst auf die Festsetzung der **Geschossigkeit** verzichtet. Für die angestrebten Bauweisen wird vielmehr die Kombination einer II-geschossigen Bauweise mit einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m und einer Dachneigung von mind. 12 ° zur Ausnutzung der Sonnenenergie als Gestaltungsrahmen eröffnet, aber nicht zwingend festgesetzt.

Für das WA-Gebiet wird somit nur die GRZ = 0,3, eine offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) und die Begrenzung der Firsthöhe auf max. 8,50 m festgesetzt. Dieser Feststellungsrahmen findet auch Anwendung auf das festgesetzte MI-Gebiet, für das jedoch eine um 0,1 höhere Grundstücksausnutzung (0,4) festgesetzt wird.

In Anlehnung an das Baugebiet Auf der Landmark wird für das Baugebiet Auf der Landmark II auch die **Begrenzung der Anzahl der Wohnungen** festgesetzt. Um eine Überfrachtung und ortsuntypische Wohnungsdichte mit den damit verbundenen Problemen im Bereich des ruhenden Verkehrs etc. innerhalb des eher kleineren Siedlungsabschnittes mit gegliederten Hof-Bereichen zu vermeiden, soll sowohl im WA als auch im MI-Gebiet die Anzahl der Wohnungen je Hauptgebäude auf 2 begrenzt werden.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet "Auf der Landmark II" wird über die nördlich angrenzende und bereits im B-Plan Nr. 13 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wegeparzelle Flst. 96, die im Osten (südlich der Straße Auf der Landmark) auf die Behrenstraße (L 433) mündet, erschlossen. Da die Straße Auf der Landmark als Privatstraße einzustufen ist, ist eine Erschließung darüber nicht vorgesehen.

Das interne Erschließungskonzept ist derart angelegt, das über zwei getrennte Stichwege mit anschließenden Wendeanlagen die entstehenden Grundstücke erschlossen werden. Im unmittelbaren Anschluss an die Wendeanlage ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Auf diesen Flächen soll der bereichsbezogene ruhende Verkehr geordnet werden, der sich jedoch auf den Besucherverkehr erstrecken soll, da der mit der baulichen Nutzung der jeweils entstehenden Grundstücksflächen verursachte Stellplatzbedarf entsprechend den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken selbst sicherzustellen ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der zu erwartenden geringen Anliegerzahl auf 5 m Parzellenbreite zzgl. 2 m Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ ausreichend dimensioniert. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ kann bei Berücksichtigung der Vorgaben der konkreten Erschließungsplanung zur Erschließung von Grundstücken für Zufahrten entsprechend gestaltet bzw. unterbrochen werden. Dies gilt auch für die Erschließung von Grundstücken über den festgesetzten und parallel zur Wegeparzelle verlaufenden Graben (Wasserfläche).

Die im B-Plan festgesetzten Wendeanlagen dienen der Bewältigung des aufkommenden Individualverkehrs und – in Einzelfällen – periodisch auftretender Sonderfahrzeuge (Tankwagen, Möbelwagen etc.). Um die Belange der Abfallbeseitigung zu berücksichtigen, sind in den jeweiligen Einfahrtsbereichen der Stichstraßen ausreichend dimensionierte Abfallbehälterplätze festgesetzt.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung werden weitergehende Aussagen zur Straßenraumgestaltung (Parkbuchten, Bäume, Mulden etc.) gemacht.

Das Plangebiet ist über eine in der Behrenstrasse vorhandene Haltestelle an den ÖPNV angebunden.

5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Innerhalb des Planbereiches des B-Planes Nr. 13 ist mit ca. 852,00 qm für das betroffene und für das hier in Rede stehende Wohngebiet (B-Plan Nr. 15) ein ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Spielplatz ist zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet (auch B-Plan Nr. 15) lebenden Kinder geeignet und ausreichend dimensioniert.

Berechnung des Spielplatzbedarfes:

| | |
|---|----------------|
| 8207 qm (WA) x 0,3 = 2462 qm x 2% | = 49 qm |
| <u>2396 qm (MI) x 0,4 = 958 qm x 2%</u> | <u>= 19 qm</u> |
| Summe Bedarf | = 68 qm |

Der durch den B-Plan Nr. 15 zusätzlich entstehende Spielplatzbedarf ist durch den ausreichend dimensionierten Spielplatz (Bereich Auf der Landmark = 852 qm) gedeckt.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage des OT Exten. Der vorhandene Siedlungsabschnitt stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine einsehbare landwirtschaftliche Fläche ohne prägende Grünelemente dar. Aufgrund der Ortsrandlage, der im Westen und Osten vorhandenen Bebauung wird von dem hinzukommenden Siedlungsabschnitt eine ergänzende städtebauliche Prägung der südlichen Ortsrandlage ausgehen.

Das Plangebiet bestimmt somit in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wohnbereich die gestalterische Entwicklung der südlichen Ortsrandlage des OT Exten und nimmt durch die Baugestaltung Einfluss auf die Abrundung des OT Exten. Aufgrund dieser Ortsbild- und landschaftspflegerischen Bedeutung der Lage des Plangebietes sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d. h. an die Höhe der baulichen Anlage sowie Dachformen und -farben zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er vor einigen Jahrzehnten durch regionaltypische Materialien und Bauweisen gesetzt war und innerhalb des Stadtgebietes Rinteln noch anzutreffen ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- **harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene südliche Ortsrandlage des OT Exten**
- **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Die Festsetzungen betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie -materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen und ökologisch orientierten Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert, so dass ausreichend Raum für die individuelle Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verbleibt.

Dächer

Für die im OT Exten vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 45 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind als Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit *Dachneigungen ab 12 Grad* zulässig. Nur für untergeordnete Bauteile und Anbauten an Hauptgebäuden soll eine geringere Dachneigung, jedoch nicht kleiner als 7 Grad, zugelassen werden.

Diese Dachneigung soll die Nutzung der Solarenergie begünstigen und stellt somit einen Bestandteil der flächen-, kosten- und energiesparende Bauweise dar. Um diese Bauweise zu fördern, wird auf die einschränkende Festsetzung einer Dachneigung von 28-48 Grad (wie sonst üblich) verzichtet. Es wird jedoch sichergestellt, dass ortsuntypische Flachdächer vermieden werden. Um die Gestaltung der flacher geneigten Dachflächen nicht zu erschweren ist festgesetzt, dass bei einer Dachneigung von weniger als 28 Grad die Anforderungen an die Farbgebung nicht gelten. Diese Festsetzung soll die Anwendung der ökologisch orientierten Bauweise auch im Bereich der Dachausbildung fördern. Die Realisierung von flachgeneigten und roten/braunen Dächern wird aufgrund der stark eingeschränkten Materialwahl als Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Auswahl geeigneter ökologischer Bauformen und -materialien angesehen.

Höhen

Die im Bereich des Fasanenweges, südlich der Behrenstraße und beidseits der Straße Auf der Landmark realisierten Gebäude stellen durch die nahezu homogene Höhenentwicklung den Maßstab für die max. Höhen neuer Gebäude innerhalb dieses Baugebietes dar. In gleicher Weise soll auch die im Baugebiet Auf der Landmark zugelassene Höhenentwicklung innerhalb dieses Baugebietes berücksichtigt werden. Die max. Höhen erreichen derzeit ca. 10-12 m südlich der Behrenstraße und 8,50 –9,50 m im Bereich Fasanenweg und Auf der Landmark. Im B-Plan Nr. 13 sind für den überwiegenden Teil der Flächen max. Höhen von 8,50 m zugelassen.

Da innerhalb der festgesetzten Baugebiete auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird, ist flankierend die max. Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen. Um das Landschaftsbild auch bei einer realisierten Zweigeschossigkeit nicht zu beeinträchtigen, wird daher für diesen Abschnitt die max. Gebäudehöhe bei 8,50 m begrenzt.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur des OT Exten werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" - "rotbraun" und "braun" - "dunkelbraun" zugelassen. Durch die o.g. Farbkombinationen soll der sich aus der historisch gewachsenen Ortslage Exten ergebende Charakter (Dachlandschaft) auch im Bereich Auf der Landmark II fortgeführt

werden. Sollte die Dachdeckung mit einer besonderen ökologischen Bauform im Zusammenhang stehen, so kann von den angeführten Farben abgewichen werden (Einbau von Sonnenkollektoren, Grasdächern etc.).

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1. Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1a BauGB).

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 15 "Auf der Landmark II", OT Exten, soll dort die Ausweisung eines WA- und MI-Gebietes mit entsprechenden Anlagen zur Erschließung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Um die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, ist nachfolgend die Eingriffsintensität dieses B-Planes untersucht und bewertet worden. Die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse werden entsprechend dargelegt und durch Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt.

Auf die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Beitrages wurde bei Berücksichtigung der relativ geringen Plangebietsgröße, der siedlungsstrukturellen Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und benachbarten Gewerbenutzungen und bei Berücksichtigung des bereits zum B-Plan Nr. 13 ausgearbeiteten landschaftspflegerischen Beitrages, der bereits Aussagen über den betroffenen Planungsraum beinhaltet, verzichtet. Auf den o.g. landschaftspflegerischen Beitrag zum B-Plan Nr. 13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen und Bezug genommen.

Nachfolgend werden die im B-Plan festgesetzten landschaftspflegerisch wirksamen Maßnahmen beschrieben:

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffsfolgen

- **Vermeidung und Minderung**

- **Maßnahmen zur Reduzierung potentieller Versiegelung**

Innerhalb des Wohn- und Mischgebietes sind als Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei der Inanspruchnahme der festgesetzten Überschreitung der Grundflächenzahl nur Beläge zu verwenden, die eine Wasserdurchlässigkeit aufweisen und somit zu einer Versickerung/Teilversickerung des Regenwassers beitragen.

- **Maßnahmen zur Rückhaltung und Teilversickerung des Oberflächenwassers**

Innerhalb des Wohngebietes sind als Maßnahmen zur Rückhaltung und Teilversickerung (Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren, um das Grundwasser anzureichern und die nachfolgenden Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten.

- **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Zur Einbindung der potentiellen Baukörper in die vorhandene und historisch geprägte Bebauungsstruktur sollen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zur max. Gebäudehöhe im B-Plan vorgesehen werden.

- **Kompensation**

- **Anlage von freiwachsenden Hecken**

Zur Sicherung und Verbesserung der Vernetzung von Ökosystemen und zur Ortsrandeingrünung sind heckenartige Pflanzungen im Plangebiet zu realisieren.

An den Rändern des Baugebietes ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen im Bereich der zukünftigen privaten Gärten, die den Übergang zu angrenzenden Ackerflächen bilden, vorgesehen. Diese Hecken dienen zum einen der Eingrünung des Wohngebietes, um eine negative Fernwirkung zu verhindern und zum anderen in Verbindung mit der auf den Grundstücken vorzusehenden Anpflanzung von Einzelbäumen der Biotopvernetzung. Die Pflanzung von Nadelgehölzen und standortfremden Ziergehölzen ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Artenwahl ergibt sich aus der im Anhang aufgeführten Pflanzliste.

- **Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auch die Pflanzung von Einzelbäumen vorzusehen. Als Mindestmenge soll hier 1 standortgerechter Laubbaum pro angefangene 400 qm Baugrundstück vorgesehen werden.

Diese Pflanzungen sind in der Absicht vorgesehen, einen Mindeststandard auf den Baugrundstücken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu sichern.

Im einzelnen sollen sie folgenden Zielen dienen:

- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Evapotranspiration,
- Milderung stadtklimatischer Effekte durch Beschattung, Verdunstung und Filterung
- Sicherung landschaftsästhetischer Mindestanforderungen in besiedelten Bereichen
- Lebensraum und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt

Die Artenauswahl ergibt sich aus der Pflanzliste im Anhang.

• **Übersicht zum Umfang der beeinträchtigungs-wirksamen künftigen Nutzungen**

Flächenausdehnung des Plangebietes: Der B-Plan umfasst eine Fläche von 13.976 m².

Baugebiete: Im Plangebiet sind drei Baugebiete vorgesehen, von denen zwei als allgemeine Wohngebiete und eines als Mischgebiet festgesetzt ist. Die Wohnbereiche umfassen zusammen rd. 10.605 m² (76% des Plangebietes).

Baudichten, Flächen- und Tiefenausdehnungen der Gebäude und Nebenanlagen: Über die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) und die nicht eingeschränkte Überschreitbarkeit von 50% (gem. BauNVO) ergeben sich rd. 5.125 m² überbaubare Flächen für Gebäude, Nebenanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (ca. 37% des Plangebietes).

| Bereich möglich | Größe | GRZ | Überschreitung | überbaubare Fläche | bereits überbaut | Tiefgeschoss |
|-----------------|----------------------|-----|----------------|----------------------------|----------------------|--------------|
| WA | 8.205 m ² | 0,3 | 50% | 3.690 m² | - - - m ² | ja |
| MI | 2395 m ² | 0,4 | 50% | 1.435 m² | - - - m ² | ja |

Tiefgeschosse sind nicht ausgeschlossen. Für die Ermittlung der Beeinträchtigungsintensitäten durch Gebäude und bauliche Nebenanlagen wird davon ausgegangen, dass diese bauordnungsrechtlich vorgesehenen überbaubaren Flächen zumindest im Laufe der Zeit vollständig ausgenutzt werden.

Flächen für unbefestigte Außenanlagen: Im Plangebiet sind insgesamt rd. 6.970 m² für nicht überbaubare, unbefestigte Außenanlagen vorgesehen (ca. 50% des Plangebietes). Davon werden 5.480 m² in den Baugebieten liegen, rd. 745 m² sind als öffentliche Grünflächen vorgesehen und weitere 745 m² umfassen eine Grabenparzelle an Nord- und Westgrenze entlang der Straße „Auf der Landmark“.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet soll über zwei neu anzulegende Verkehrsflächen von jeweils rd. 530 m² mit je einem Abfallbehälterplatz (zusammen 1095 m²) erschlossen werden. Dazu kommen außerdem zwei neue Parkplatzflächen von zusammen 180 m². Des Weiteren umfasst das Plangebiet eine weitere Straßenflächen von rd. 610 m², die bereits vorhanden ist (zum großen Teil als Schotterweg) und nicht der eigentlichen Erschließung des Plangebietes dient. Insgesamt ergeben sich daraus 1.885 m² Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (13% des Plangebietes).

Weitere visuelle Wirkfaktoren der baulichen Nutzungen: Hierunter fallen bisher nicht genannte landschaftswirksame Faktoren. Detailspekte zum Straßen- und Ortsbild (Einfriedungen, Fassadenfarben usw.) sind in der siedlungsplanerischen Arbeit zu ermitteln:

| Gebäudetypen | Gebäudegrößen | Nebenanlagen |
|--|--|---|
| WA: Einzel- und Doppelhäuser MI: Einzel- und Doppelhäuser | WA: Firsthöhe max. 8,5 m MI: Firsthöhe max. 8,5 m | Keine besonderen Festsetzungen vorgesehen |

Berücksichtigung bereits formulierter öffentlicher Belange von Natur und Landschaft: - - -

- **Erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Nutzungen**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope / Lebensgemeinschaften

Methodik: Erhebliche Beeinträchtigungen werden hier in Anlehnung an Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie NLO (1994) bestimmt. Beeinträchtigungen der vorkommenden Lebensgemeinschaften sind dann als erheblich anzusehen, wenn negative Auswirkungen durch das Vorhaben über einen bestimmten Grad hinausgehen. Gemäß den allgemein Hinweisen des NLO sind Beeinträchtigungen in Bereichen mit geringer Bedeutung (bei nur 3-stufiger Skala) für den Naturschutz in der Regel nicht erheblich (NLO 1994; S.22). Für die 5-stufige Bedeutungsskala wurde daraus der folgende Ansatz entwickelt:

Biotopebezogene Flächenwertbilanz

Nachfolgend wird zunächst der maximale Grad der Beeinträchtigung im Teilaspekt der Biotope bestimmt. Dabei werden an dieser Stelle keine Vorkehrungen für den Erhalt bzw. die Entwicklung von Biotopstrukturen berücksichtigt. Mit Hilfe einer Tabelle werden die gegenwärtigen und die künftigen biotopebezogenen Flächenwerte gemäß den vorgesehenen Nutzungen ermittelt und gegeneinander bilanziert (s. dazu auch Methodik). Daraus wird der Gesamtverlust an biotopebezogenen Werteinheiten ersichtlich.

Bilanz biotopbezogener Flächenwerte ohne Sicherungs-Vorkehrungen für Natur und Landschaft

| Biotope | <i>Größen</i> | <i>Wertstufe</i> | <i>Flächenwert</i> (Spalte 2 x 3) | Bilanzwert (s. Methodik) |
|---|---|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Name, Kürzel | Fläche m ² | Zahl | Zahl | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Gegenwärtige Flächenwerte vor dem Eingriff | | | | |
| Im Plangebiet | | | | |
| Intensiv genutzter Acker (AT) | 12.290 | 1,0 | 12.290 | 12.290 |
| Graben mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (FGZ + UHM) | 1.050 | 2,0 | 2.100 | 2.100 |
| 6 Gehölze | | 2,5 | 390 | 390 |
| Gebüsch | 30 | 2,0 | 60 | 60 |
| Weg, überwiegend geschottert, tw. Asphaltiert | 610 | <1,0 | 610 | 610 |
| Außerhalb des Plangebiets | | | | |
| --- | --- | | | --- |
| Summen | im Plangebiet außerhalb des Plangebietes | 13.980 --- | | 15.450 --- |
| Flächenwerte gemäß den vorgesehenen Festsetzungen zu baulichen Nutzungen | | | | |
| Bebauung (Gebäude, Hofflächen, Nebenanlagen) | 5.125 | <1,0 | 5.125 | 5.125 |
| Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsflächen | 1.885 | <1,0 | 1.885 | 1.885 |
| Unbefestigte, nicht überbaubare Außenanlagen in den Baubereichen | 5.480 | 1,0 | 5.480 | 5.480 |
| Öffentliche Grünflächen | 745 | 1,0 | 745 | 745 |
| Grabenparzelle mit Vegetationsfluren | 710 | 1,5 | 1.065 | 1.065 |
| 2 Grabenverrohrungen von jeweils 6m Breite | 35 | <1,0 | 35 | 35 |
| Außerhalb des Plangebiets | | | | |
| --- | --- | | | --- |
| Summen | im Plangebiet außerhalb des Plangebietes | 13.980 --- | | 14.335 --- |
| Flächenwert-Defizit zwischen gegenwärtigem und künftigem Bestand im Plangebiet außerhalb des Plangebietes | | | | -1.115 --- |

Für den gegenwärtigen Biotopbestand im Plangebiet ergibt sich ein Wert von rd. 15.450 Einheiten. Der künftige Bestand ergibt ohne Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft einen Gesamtwert von rd. 14.335 Einheiten. Eine Realisierung des vorgesehenen Nutzungen ohne Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft wird somit im Plangebiet zu einem Defizit von 1.115 biotopbezogenen Wert-Einheiten führen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturgutes Boden

Methodik: Zur Inwertsetzung der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturgutes Boden wurde das vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) als Hinweis veröffentlichtes Modell sinngemäß weiterentwickelt. In Anlehnung daran wird der Bedeutungsverlust durch Überbauung (Gebäude, Nebenanlagen, Pflasterflächen usw.) je nach geotop- und pedotopbezogener

Bedeutung des betroffenen Bodens durch Multiplikation der verlorenen Flächen mit den Faktoren 0,5 bei Bedeutungsstufe 5 (sehr hohe Bedeutung) bis 0,1 (bei Bedeutungsstufe 1 = sehr gering) ermittelt. Diese Vorgehensweise wird je nach höherer Wertigkeit entweder auf den Geotopbestand oder auf den Pedotopbestand bezogen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Ergebnisse nicht wesentlich von dem alten Berechnungsverfahren abweichen. Außerdem werden voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen ermittelt, die sich aus besonderen Empfindlichkeiten der oberen Bodenschichten des Plangebietes ergeben können.

Nachfolgend wird zunächst der maximale Grad der Beeinträchtigung im Teilaspekt des Naturgutes Boden bestimmt. Dabei werden an dieser Stelle keine Sicherungs-Vorkehrungen berücksichtigt.

Geotop- bzw. pedotopbezogene Bilanz zum Verlust an Bodenwerten

| Bodenwerte vor dem Eingriff | | | Bodenwerte nach dem Eingriff | | | Bilanz |
|--|-----------|-----------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Bestehende Geotope | Größen | Bedeutung | geplante / entstehende Objekte | Bedeutung | Faktor (Spalte 3x0,1) | Einheiten (Spalten 2 x 7) |
| Name, Kürzel | Fläche m² | Zahl | Name, Kürzel | Zahl | Zahl | Zahl |
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 | 7 | 9 |
| Mächtige Lößdecken über Fließerden über Niederterrassenebene | 5.125 | 3,5 | Gebäude, Nebenanlagen und Hofflächen | 0 | 0,35 | -1.795 |
| | 1.275 | 3,5 | Öffentliche Verkehrsflächen | 0 | 0,35 | -445 |
| | | | | Summe | | -2.240 |
| | | | | Werteinheiten (Summe x 2) | | -4.480 |

Aus der vorgesehenen künftigen Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Verkehrsflächen etc. (GRZ 0,3 und 0,4 mit 50% Überschreitbarkeit) ergibt sich ein Verlust von rd. 4.480 bodenbezogenen Wert-Einheiten. Der zunächst angesetzt Faktor von 0,35 ergibt sich aus dem angenommenen Bodenwert von 3,0 durch die mächtige Lössdecke über Niederterrasse. Zusätzlich kommt es zu Verlusten an humushaltigem Oberboden durch die Überbauung.

Beeinträchtigungen aufgrund besonderer Bodenempfindlichkeiten: Erhebliche Beeinträchtigungen können sich auch aufgrund der besonderen Empfindlichkeiten der Löss(Lehm)-Decke ergeben. Sie ist sehr empfindlich für Verdichtungen, Verschmierungen und Gefügezerstörung bei maschineller Bearbeitung ab stark frischen Bodenfeuchten. Hinzu kommt eine schlechte Befahrbarkeit ab schwach feuchtem Boden. Für das Plangebiet treffen solche Verhältnisse allgemein wahrscheinlich ab Ende Oktober bis Anfang April zu. Dabei zu beachten ist, dass im Bodenkörper die Feuchte allgemein von oben nach unten hin zunimmt.

• **Kompensationsbedarf**

In der Summe der biotopbezogenen und der bodenbezogenen Wertverluste innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergibt sich somit ohne Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft **ein Defizit von 5.595 Werteinheiten.**

Durch die vorgesehenen privaten Anpflanzflächen von 485 m² in Form von schmalen Streifen (3m) und zusätzlich zwei Abschnitten öffentlichen Grüns (110 m²) gleicher Ausprägung lassen sich bei entsprechender Entwicklung maximal 595 Werteinheiten kompensieren. Durch die vorgesehene Entwicklung der östlichen Grünfläche von 9m Breite und 635 m² Größe lässt sich bei konsequent naturgerechter Ausrichtung die biotopbezogene Bedeutung dieser Fläche von sehr geringer (1,0) auf maximal geringe bis mittlere Wertigkeit (2,5) steigern. Dadurch lassen sich zusätzlich rd. 950 Werteinheiten im Plangebiet kompensieren. Insgesamt ergibt sich daraus gebietsintern eine maximale Kompensationsmöglichkeit von 1.545 Werteinheiten, so dass ein Defizit von 4.050 Werteinheiten übrig bleibt.

Unter diesen bisherigen Annahmen ist für weitergehende Kompensations-Vorkehrungen eine Fläche von 2.025 m² mit (sehr) geringen biotopbezogenen Wertstufen (1,0 oder 1,5) bereitzustellen. Im Bebauungsplan Nr. 8 „Extertalstraße“ in Krankenhagen stehen gemäß Begleitplanung zur Sicherung von Natur und Landschaft 1.300 Werteinheiten für andere Kompensations-Vorkehrungen zur Verfügung. Diese sollen bei diesem Planvorhaben „Auf der Landmark II“ angerechnet, so dass sich der externe Kompensationsbedarf von 4.050 auf 2.750 Werteinheiten bzw. von 2.025 m² auf 1.375 m² reduziert. Dieser Kompensationsbedarf wird auf den stadt eigenen externen Flächen Flst. 2/.31, 2/32 und 2/34, Flur 26, Gemarkung Rinteln sichergestellt und realisiert.

Das Kompensationsdefizit soll derart ausgeglichen werden, dass innerhalb des B-Plangebietes Bauformen realisiert werden, die sich auf Grund ihrer Bauweise, Materialwahl, Anwendung regenerativer Energien (Solar) als besonders ökologisch auszeichnen. Hierfür ist das unmittelbare Umfeld des westlich gelegenen Wendehammers bis zur Wegeparzelle vorgesehen. In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rinteln soll insbesondere in dieser, der freien Landschaft zugewandten Fläche entsprechende Bauweisen zur Anwendung kommen. In diesem Zusammenhang sei auf die bereits innerhalb des Baugebietes Auf der Landmark im Randbereich realisierten ökologischen Bauformen hingewiesen, die auf der Grundlage der entsprechend gewählten Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich Höhenbegrenzung, Dachformen etc. und auf der Grundlage der engen Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt Rinteln realisiert werden konnten. Dieser Planungsansatz wird in diesem Bebauungsplan in dem o.g. Bereich zum Ausdruck gebracht und im Rahmen der Kompensationsbilanzierung berücksichtigt.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den ausreichenden Abstand, der zwischen MI/WA-Gebiet und L 433 eingehalten wird, können keine Immissionskonflikte aus der Verkehrsbelastung der Behrenstraße abgeleitet werden.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist jedoch auch auf die östlich angrenzend vorhandene bzw. ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung angemessen einzugehen, die durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden soll. Um diesen Nachweis zu führen, ist zum B-Plan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, dass Aussagen zur Betriebsstruktur und zu Betriebsabläufen benachbarter Betriebe im Hinblick auf die heranrückende Siedlung Auf der Landmark II beinhaltet.

Auf das Gutachten, das bei der Stadt Rinteln eingesehen werden kann wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass gegen die Ausweisung der schutzbedürftigen Nutzungen im vorgesehenen Umfang bei Ansatz der in Abschnitt 4 des Gutachtens angegebenen Ausgangsparameter aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Auf die Inhalte des Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen und Bezug genommen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Von den südlich verbleibenden benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gehen auch keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Immissionen aus. Diese Nutzung und die damit verbundenen Immissionen sind als ortstypisch einzustufen und hinnehmbar. Die im B-Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kommt zusätzlich eine Pufferfunktion hinsichtlich der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zu.

5.5.3 Altablagerungen

Die Stadt Rinteln hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

6. Flächenbilanz

Flächenbilanz Exten "Auf der Landmark II"

| | | |
|----------------------------|--------|----------|
| MI- Gebiet: | | 2.396 qm |
| davon Anpflanzfläche: | 72 qm | |
| davon Rigolen: | 39 qm | |
| WA Gebiet: | | 8.207 qm |
| davon Anpflanzfläche: | 414 qm | |
| davon Rigolen: | 39 qm | |
| Verkehrsfläche: | | 1.671 qm |
| Parkplatzfläche: | | 180 qm |
| Abfallbehälterplatz: | | 34 qm |
| Gewässer (Graben): | | 744 qm |
| öffentl. Grünfläche (Ö 1): | | 636 qm |
| öffentl. Grünfläche (Ö 2): | | 108 qm |

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Auf der Landmark II", OT Exten, nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden vom Erschließungsträger der Stadt Rinteln übertragen. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Exten ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rinteln angeschlossen. Die Plangebietsflächen können über die in der Behrenstraße vorhandenen Leitungen angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d. h. Schutz und Erneuerung des Grundwassers sowie Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den Vorfluter abgeleitet werden. Daher ist eine Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Niederschläge im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde in einem Bodengutachten festgestellt.

Es soll eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern stattfinden. Dafür wird das Mulden-Rigolen-System (Mu-Ri) gewählt.

Die anfallenden Niederschläge aus Verkehrsflächen und Baugrundstücken werden in begrünte Mulden (belebte Bodenzone) geleitet und dort in die unter den Mulden gelegenen Rigolen versickert. Die Rigolen bestehen aus einer Kiesschüttung mit einem Porenanteil von ca. 30 %. Von dort wird das Niederschlagswasser langsam in den Untergrund versickert. Somit ist eine Speicherung und Versickerung der Abfluss-Spende gewährleistet.

Als Bemessungsgrundlage wird unter Annahme ungünstiger Bodenwerte die erforderliche Mu-Ri-Größe ermittelt. Es wird ein Regenerignis $r_{15,1,0} = 130\text{l/s*ha}$, sowie ein 10-jähriges Wiederkehrereignis ($n=0,1$) zugrunde gelegt.

Die genaue Lage der Mu-Ri zur Entwässerung der geplanten Verkehrsflächen wird auf der Grundlage des vorläufigen Bebauungsplanes, in Abstimmung mit den beteiligten Stellen, festgelegt. Es sind ausreichend Flächen vorhanden und festgesetzt.

Am Südwestrand des Plangebietes, in ca. 50 – 70 m Entfernung, befinden sich die *Tiefbrunnen der Firma Wesergold*, Rinteln. Diese Brunnen dienen der Wassergewinnung zur Getränkeherstellung.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 hatte die Fa. Wesergold, Auf der Behrn 3-5, 31737 Rinteln, bereits darauf hingewiesen, dass die südlich des Plangebietes gelegenen *Trinkwasserbrunnen* durch die weiter heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Daraufhin hatte die Stadt Rinteln seinerzeit das Ing. Büro Prof. Dr. Schneider und Partner, Bielefeld, um eine *gutachterliche Stellungnahme* zur Beurteilung der in Planung befindlichen Bauleitplanung gebeten, da das Büro bereits bei der Errichtung der hier in Rede stehenden Brunnen ein Bodengutachten für die Fa. Wesergold erarbeitet und somit genaue Erkenntnisse bzgl. der örtlichen Bodensituation gewonnen hatte.

Mit Schreiben vom 15.9.1999 wurde seitens des Ing. Büro Prof. Dr. Schneider und Partner, Bielefeld, Stellung genommen. Auf die genauen Ausführungen wird an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen der Begründung zum B-Plan Nr. 13 hingewiesen und Bezug genommen.

Zusammenfassend wurde folgendes (hier nur in Kurzfassung dargestellt) festgestellt:

Bei den zur Versickerung gelangenden Oberflächenwässern handelt es sich um unbelastete Wässer. Aus unserer Sicht bestehen hinsichtlich der geplanten Versickerung dieser Wässer keine Einwände, da wir eine negative Beeinträchtigung des Untergrundes - insbesondere der für die Wasserversorgung der Wesergold Getränkeindustrie GmbH genutzten Grundwasserstockwerke - für ausgeschlossen halten.

Zusammenfassend kann für diese Bauleitplanung festgestellt werden, dass auch bei dieser B-Planung eine Beeinträchtigung des in den Brunnen geförderten Trinkwassers durch die hier in Planung befindliche Siedlungsentwicklung nicht erkannt werden kann. Die seinerzeit vom Ing. Büro Prof. Dr. Schneider, Bielefeld, vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ableitung und Überprüfung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

Für den B-Plan Nr. 15 „Auf der Landmark II“ wurde ebenfalls ein *Bodengutachten* in Auftrag gegeben, das von der Fa. Arke, Hessisch Oldendorf, ausgearbeitet worden ist. Auf die darin dargelegten Ausführungen zur Bodensituation und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wird verwiesen und Bezug genommen. Zur Verdeutlichung des Sachverhaltes ist auf den B-Plan selbst ein entsprechender Hinweis, der auf die Berücksichtigung des Gutachtens hindeutet, aufgetragen worden. Nach den Ergebnissen des o.g. Bodengutachtens und der Auswertung durch das Ing. Büro R. Peters, Hessisch Oldendorf, Erschließungsplaner, sind die textlichen Festsetzungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers getroffen worden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Stadtwerke Rinteln).

Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des LK Schaumburg zuständigen Stelle zu gegebener Zeit abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernehmen die Stadtwerke Rinteln GmbH die Versorgung mit Gas und Elt.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, in 31137 Hildesheim, Ressort BBN 29, Telefon 05121 161-876, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rinteln entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten, da das Baugebiet von einem privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

8. Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung wurden die nachfolgenden Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen und seitens des Rates der Stadt Rinteln wie folgt abgewogen:

Landkreis Schaumburg - Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des B-Planes auch die Belange der Löschwasserversorgung sicherzustellen sind. In diesem Zusammenhang wurde auf die Einhaltung der Technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 hingewiesen, wonach aufgrund der künftigen Nutzung 800 – 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden beachtet werden muss. Es wurde ferner auf die Einhaltung weiterer technischer Voraussetzungen für die Sicherstellung einer geordneten Löschwasserversorgung hingewiesen.

Abwägung

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuer-schutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Diese Belange werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgt eine enge Abstimmung mit den für den Brandschutz zuständigen Stellen.

- Amt für Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Baufenster direkt an die 3 m breite Pflanzfläche angrenzen. Der westlich angrenzende B-Plan Nr. 13 würde im Süden als Abgrenzung und Eingrünung zur freien Landschaft die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer

Breite von 8 m und 6 m enthalten. Durch diese ausreichend dimensionierten Pflanzstreifen würde das harmonische Einfügen in die Landschaft gewährleistet. Der vorgelegte B-Plan kann diese Funktionen in keiner Weise erfüllen. Es wurde angeregt, den Grünstreifen an der Südgrenze des B-Planes Nr. 15 in seiner Ausformung an den B-Plan Nr. 13 anzugleichen, um eine ausreichende Eingrünung zur freien Feldmark zu gewährleisten. Die textliche Festsetzung des Pflanzgebotes aus dem B-Plan Nr. 13 sollte übernommen werden. Auf ein bestehendes Kompensationsdefizit in Höhe von 2.750 Werteinheiten wurde hingewiesen.

Abwägung

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde ein landschaftspflegerischer Beitrag zur Begründung erarbeitet, der das mit dieser Bauleitplanung verbundene Eingriffspotential ermittelt und Möglichkeiten der Kompensation aufzeigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Kompensationsdefizit besteht, dass durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden kann. Die externe Fläche wird auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB auf den Flst. 2/31, 2/32 und 2/34, Flur 26, Gemarkung Rinteln, im Rahmen des Flächenpools entsprechend der bereits für dieses Umfeld vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen realisiert. Auf die Erweiterung des südlichen Pflanzstreifens wurde verzichtet, da eine mögliche, zukünftige städtebauliche Entwicklung in südlicher Richtung nicht ausgeschlossen und auch nicht durch entsprechende Kompensationsflächen erschwert werden soll.

- Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des auf öffentlichen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswasser in den Untergrund (Versickerungsanlagen) eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen ist.

Abwägung

Der Rat der Stadt Rinteln hat hierzu angemerkt, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Einleitungserlaubnisse beantragt werden. Der B-Plan selbst trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Festsetzungen.

- Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren ist. Es wurde eingeräumt, dass der OT Exten über eine ausreichende infrastrukturelle Grundausstattung verfügt, so dass hier eine über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung gerechtfertigt ist. Auf die Überschwemmungsgebiete und naturschutzfachlichen Restriktionsräume, die den Kernbereich Rinteln umgeben, wurde ebenfalls hingewiesen. Die Belange der Landwirtschaft (Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft lt. Entwurf RROP 2001) seien besonders zu berücksichtigen. Siedlungsränder sollten gem. Ziel D 1.5.02 des RROP Entwurf 2001 landschaftsgerecht gestaltet werden. Der vorgesehene Pflanzstreifen am Rande des Baugebietes sei zu klein.

Abwägung

Die Hinweise darauf, dass der OT Exten gegenüber dem Kernort Rinteln hinsichtlich der Siedlungsentwicklung eine Entlastungsfunktion übernimmt, wurde zur Kenntnis genommen. Die Aussagen hinsichtlich der Darstellung des Planbereiches im Entwurf des RROP des Landkreis Schaumburg (Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft) wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Landwirtschaftliche Belange werden jedoch durch diese flächenmäßig kleinräumige

Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt. Diese Bauleitplanung wurde in enger Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Auf die Erweiterung des südlichen Pflanzstreifens wurde verzichtet, da eine mögliche, zukünftige städtebauliche Entwicklung in südlicher Richtung nicht ausgeschlossen bzw. durch entsprechende Kompensationsflächen erschwert werden soll. Es wurde die Ansicht vertreten, dass die südliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches langfristig nicht den beschließenden Siedlungsrand bilden wird. Es wurde jedoch auf die Einbeziehung der Flächen verzichtet, da nur für einen überschaubaren Zeitraum der Wohnbauflächenbedarf berücksichtigt werden soll.

Der Hinweis darauf, dass nicht die Stadt Rinteln, sondern der Kernort im RROP Entwurf als Mittelzentrum dargestellt ist, wurde zur Kenntnis genommen.

- Immissionsschutzbehörde

Es wurde vorgetragen, dass die zu beurteilenden immissionsschutzrechtlichen Belange in dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 5.2.2002 zum o.g. B-Plan behandelt wurden.

Abwägung

Der Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom AG

Es wurde mitgeteilt, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, in 31137 Hildesheim, Ressort BBN 29, Telefon 05121 161-876, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung

Die Begründung des B-Planes wurde bzgl. des vorgetragenen Hinweises ergänzt.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass nach Möglichkeit das anfallende unbelastete Regenwasser im Bereich der Planungsfläche versickert werden sollte, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so sollte eine Rückhaltung vorgenommen werden, um den Spitzenabfluss drosseln zu können. Die für die Ableitung des Regenwassers erforderlichen Bauwerke könnten somit geringer dimensioniert werden. Um Hochwasserschäden zu vermeiden, sollten Bodenversiegelungen auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Abwägung

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die im B-Plan festgesetzte Anlegung von Mulden, die der zeitverzögerten und dosierten Ableitung des Oberflächenwassers dienen, hinreichend berücksichtigt.

Handwerkskammer Hannover

Es wurde vorgetragen, dass innerhalb der gewerblich genutzten Fläche der Ladenbaubetrieb Luthé seit ca. 100 Jahren seinen Standort hat. Dieser sei einer der größten Arbeitgeber vor Ort und beschäftigt derzeit ca. 90 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Es wurde vorgetragen, dass auch bis in die Abendstunden hinein gearbeitet wird. Zusätzlich sei der Andienungs- und Lieferverkehr, der mit entsprechenden Verkehrslärmimmissionen verbunden ist, zu berücksichtigen. Grundsätzlich würden von dieser Art von Betrieben ohnehin Lärmimmissionen ausgehen, die geeignet sind, empfindlichere Nutzungen – wie z.B. Wohnen – zu stören. Das geplante Mischgebiet zwischen dem geplanten Wohngebiet und der gewerblich genutzten Fläche dürfte nicht ausreichen, um die ggf. auftretenden Nutzungskonflikte zu verhindern. Es sei eher davon auszugehen, dass auch das Mischgebiet ausschließlich mit Wohnhäusern vollläuft und im weiteren Verlauf als de facto Wohngebiet eingestuft werden muss. Lösungen bzgl. derartiger Nutzungskonflikte würden dann in der Regel zu Lasten der Gewerbetreibenden gehen. Es wurde angeregt, von einer Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes an dieser Stelle abzusehen, um den gewerblichen Standort des in Rede stehenden Betriebes nicht zusätzlich zu gefährden.

Abwägung

Hierzu hatte der Rat darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 15 vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden Immissionsituation ausgearbeitet worden ist. Daraus geht hervor, dass auch bei Berücksichtigung eines Zweischichtbetriebes von dem Gewerbebetrieb selbst keine Immissionen ausgehen, die auf das Mischgebiet bzw. Allgemeine Wohngebiet erheblich beeinträchtigend einwirken würden. Dies würde somit auch für die Umkehrsituation gelten, so dass die zukünftig innerhalb des Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes zu erwartenden Nutzungen bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Immissionsituation gegenüber dem Gewerbebetrieb keine Abwehransprüche geltend machen können. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Rates auch darauf hingewiesen, dass die Betriebsentwicklung bereits durch die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen bestimmt wird, so dass hierfür die hier in Rede stehende Bauleitplanung nicht erheblich beeinträchtigend wirkt.

Den Ausführungen zur wohnbereichsähnlichen Entwicklung von Mischgebieten konnte nicht gefolgt werden, da der B-Plan selbst über die getroffenen Festsetzungen der Arten der baulichen Nutzungen hinaus keine Aussagen zur konkreten Grundstücksnutzung macht. Es wurde ferner dargelegt, dass es jedoch Ziel dieser Bauleitplanung ist, für ortsansässige Betriebe zentrumsnah und verkehrsgünstig gelegene Standorte anzubieten. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sind bereits von ortsansässigen Betrieben entsprechende Anfragen bekannt geworden. Insofern kann nicht automatisch von einem Nutzungskonflikt ausgegangen werden. An der im B-Plan dargelegten und geplanten städtebaulichen Entwicklung wird daher aus Gründen der Deckung des örtlich erkennbaren Baulandbedarfs festgehalten.

Landwirtschaftskammer Hannover

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich östlich und nordöstlich des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden. Die nächstgelegene Hofstelle sei etwa 125 m entfernt. Nach VDI3471 sei bei diesem Viehbestand zu Wohn- und Mischgebieten ein Abstand von ca. 190 m einzuhalten. Wird dieser unterschritten, würde nach VDI eine immissionsschutzfachliche Sonderbeurteilung erforderlich. Über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

men ist mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern Einvernehmen herzustellen. Negative Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen sind auszuschließen. Bei der Anlage von Hecken und Feldgehölzen entlang von Ackerflächen ist anliegende Pflanzliste zu beachten.

Abwägung

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde festgestellt, dass sich in einem Umkreis von 190 m zum Plangebiet keine landwirtschaftliche Hofstelle befindet. Die nächste landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich östlich der Uchtdorfer Straße. Die Entfernung zur östlichen Grenze des Plangebietes beträgt rd. 200 m. Die Abstandsvorschriften der o.g. VDI-Richtlinie werden somit eingehalten. Die externe Kompensationsfläche erstreckt sich auf stadteneigene Flächen. Bei der konkreten Entwicklung und Gestaltung der Fläche werden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt.

Herr Hans-Hermann Kant

Es wurde dargelegt, dass wegen der andauernden ungeordneten Entwicklung von Bauflächen, insbesondere angesichts einer dringend notwendigen ganzheitlichen Ortsentwicklung im OT Exten, diese Bauleitplanung bedenklich sei. Es wurde weiter vorgetragen, dass der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt worden sei. Parallelverfahren gem. § 8 BauGB seien als Sonderfall zu betrachten. Die praktizierte Planung sei als Stückwerk zu bezeichnen, weil Eingriffe in den Außenbereich vorgenommen würden. Es sei vielmehr eine Neuaufstellung des FNP erforderlich.

Abwägung

Der Rat der Stadt Rinteln hat darauf hingewiesen, dass die hier in Rede stehende Bauleitplanung der Deckung des auf den OT Exten bezogenen Baulandbedarfes dient. Es wurde hervorgehoben, dass innerhalb des OT Exten zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarfes keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Bei den erkennbaren Baulücken handelt es sich überwiegend um zur Zeit gärtnerisch genutzte Flächen, die seitens der Eigentümer für Bauzwecke Dritter nicht bereitgestellt werden. Die Baulandbedarfssituation wird durch die Entwicklung innerhalb des Baugebietes Auf der Landmark deutlich. Innerhalb des B-Planbereiches stehen ebenfalls keine Grundstücke zur Verfügung. Die Entwicklung dieses Baugebietes ist somit zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes erforderlich. Ferner wurde dargelegt, dass heimische Betriebe innerhalb des Mischgebietes alternative Standorte erhalten sollen, wenn sie an ihrem angestammten Standort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben. Nach Analyse der örtlichen Situation kann daher nicht auf eine Vernachlässigung der Lückenbebauung und auch nicht auf eine Zersiedlung geschlossen werden.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig die Aufstellung eines B-Planes vorgenommen werden. Diese Vorgehensweise stellt eine das Planverfahren sinnvolle Verfahrensbeschleunigung dar, von der bei hinreichender Konkretisierung des jeweiligen Projektes in der Regel Gebrauch gemacht wird. Eine weitere Neuaufstellung ist somit nicht erforderlich.

Anlage 1

Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen

Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften u. Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen für den Naturraum Lipper-Bergland die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten:

Großkronige Laubbäume

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Roterle |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus laevis | Flatterulme |

Kleinkronige Laubbäume

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

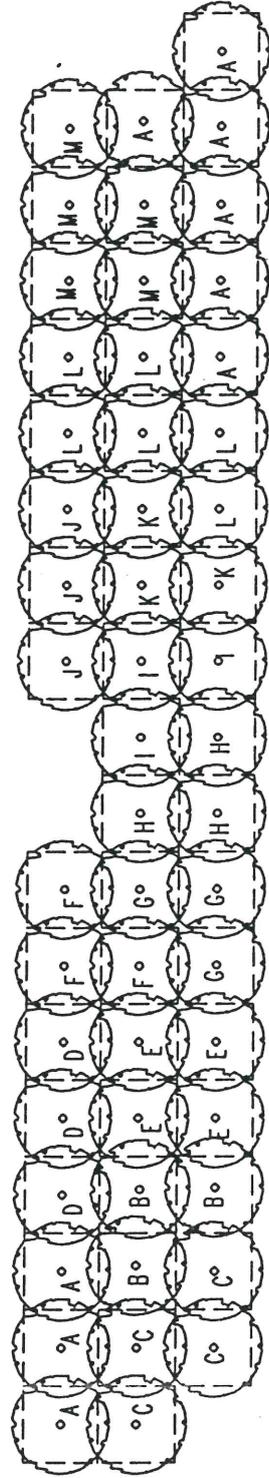
Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus laevigata | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonimus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Anlage 2

Sortenliste

| <u>Sorte</u> | <u>Bemerkung</u> |
|---|--|
| <u>Äpfel</u> | |
| Prinz Albert | reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen |
| Altländer Pfannkuchen | braucht gute Böden |
| Roter Trierer Weinapfel | windfest |
| Jakob Lebel | reichtr., braucht gute Böden, geschützte Lagen |
| Roter Eiserapfel | geschützte Lagen |
| Baumanns Renette | - |
| Biesterfelder Renette | - |
| Blenheimer Goldrenetter | reichtr., gute, auch trock. Böden, gesch. Lagen |
| Champagner Renette | - |
| Grahams Jubiläums Apfel | - |
| Dülmener Rosenapfel | kaum Krankheiten, geschützte Lagen |
| Geheimrat Oldenburg | - |
| Ontario | spät genußreif, anspruchslos, reichtr. |
| Gravensteiner | wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen, reichtr. |
| Haugsapfel | reichtragend, robust |
| <u>Birnen</u> | |
| Clapps Liebling | reichtr., nicht windfest, Frühbirne |
| Bosc´s Flaschenbirne | robust, reichtr., sonnige Standorte |
| Pastorenbirne | gut f. Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest |
| Gellerts Butterbirne | rel. robust, auch ärmere Böden, windgeschützt |
| Gräfin v. Paris | für warme Lagen |
| Gute Graue | auch für ärmere Böden, rel. frostfest |
| <u>Kirschen</u> | |
| Schattenmorelle | dunkle Sauerkirsche, früh reichtr., nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia |
| Schneiders späte | |
| Knorpelkirsche | gute Süßkirsche, spät reichtr. |
| Dolleseppler | früh. reichtr., gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche |
| <u>Pflaumen, Renecloeden, Mirabellen</u> | |
| Brühler Hauszwetsche | reichtr., robust, vielseitig verwendbar |
| Wangenheimer | reichtr., robust, |
| Frühzwetsche | vielseitig verwendbar |
| Oullins Renecloede | frühe aber unregelmäßige Erträge |
| Nancy Mirabelle | reichtr., robust, vielseitig verwendbar |



1m
E
M = 1 : 100

- A Brombeere
- B Ohrweide
- C Hartriegel
- D Vogelbeere
- E Himbeere
- F Salweide
- G Heckenkirsche
- H Weißdorn

- (Rubus fruticosus)
- (Salix aurita)
- (Cornus sanguinea)
- (Sorbus aucuparia)
- (Rubus idaeus)
- (Salix caprea)
- (Lonicera xylosteum)
- (Crataegus laevigata)

- I
- J
- K
- L
- M

- Schlehe
- Haselnuß
- Feld-Rose
- Hundsrose
- Holunder

- (Prunus spinosa)
- (Corylus avellana)
- (Rosa arvensis)
- (Rosa canina)
- (Sambucus nigra)

Anlage

Pflanzschema für Gehölzpflanzungen
auf 3 m breiten Gehölzstreifen

Matthias Reinold – Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
31840 Hess. Oldendorf – Kleinewieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

gez. Reinold

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Hess. Oldendorf, den 2.07.2002

Der VA der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung

am 21.02.2002

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 23.03.2002

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 03.04.2002 bis 03.05.2002

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den 2.07.2002

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 06.06.2002

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rinteln, den 2.07.2002

gez. Buchholz

.....
Bürgermeister