

# Bauleitplanung der Stadt Rinteln

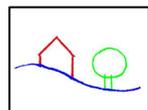
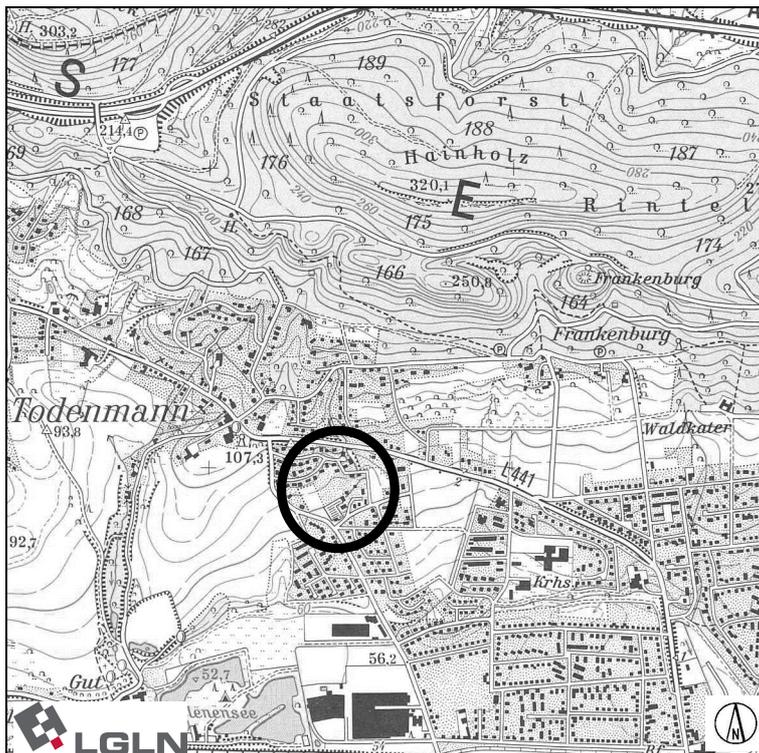
## Landkreis Schaumburg

### Bebauungsplan Nr. 80

### "Bockskamp"

einschl. örtlicher Bauvorschriften

**Zusammenfassende Erklärung**  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB



## **1 Grundlagen**

Der Rat der Stadt Rinteln hat am 27.11.2014 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 „Bockskamp“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufhebung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 80 "Bockskamp" soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Kernbereich der Stadt Rinteln bezogenen Wohnbaulandbedarfs schaffen. Die im Plangebiet gelegenen Flächen, die im südlichen Bereich bisher als Gärtnerei genutzt wurden, sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die betroffenen Flächen sind vollständig von Bebauung umgeben und daher bereits in den Siedlungszusammenhang Rintelns integriert.

Zu diesem Zweck wird auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein gegliedertes Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung dient nicht der Zulässigkeit unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung, sondern der planungsrechtlichen Definition von Bereichen mit unterschiedlichen Maßen der Begrenzung der Gebäudehöhen.

Zur Reduzierung von visuellen Beeinträchtigungen, die durch die Situationsveränderung eintreten oder als solche wahrgenommen werden können, werden entsprechende Höhenfestsetzungen Gegenstand des Bebauungsplanes, die zu einem Ausgleich der unterschiedlichen Anforderungen aus der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung einerseits und den zukünftig gebauten Wohnbedürfnissen andererseits beitragen sollen.

Um eine Anpassung des Plangebietes an die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu ermöglichen und gleichzeitig die heutigen Anforderungen an eine grünordnerische Gliederung von Siedlungsbereichen, auch zur Vermeidung von weitergehenden erheblichen Eingriffen zu berücksichtigen, werden grünordnerische Festsetzungen zur Rahmeneingrünung des hinzukommenden Siedlungsbereiches Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften sollen in Verbindung mit den v.g. bodenrechtlichen Regelungen zur Grünordnung die städtebauliche und landschaftsgerechte Integration des Baugebietes in den Siedlungsbereich sicherstellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt für die im Plangebiet gelegenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die aus der geplanten Umnutzung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen

und entstehen aus der Versiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Der Eingriff in die Landschaft wird durch Festsetzung ortstypischer Baustrukturen (eingeschossige Bauweise, Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35, Einzel- und Doppelhäuser) sowie einer Rahmeneingrünung zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft minimiert.

Die folgenden Maßnahmen dienen der Vermeidung und der Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes:

- Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“
- Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzpflanzungen

Aus der Durchführung der Planung resultieren erhebliche Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, so dass der Ausgleich des verbleibenden Defizits von 21.520 Werteinheiten durch folgende Maßnahme im Gemeindegebiet erfolgt:

Fläche A befindet sich auf dem Flst. 26/4, Flur 8, Gemarkung Rinteln, und stellt sich zur Zeit als Grünlandfläche (GI) dar. Bei einer Anlage von Einzelgehölzen und einer Mulde/Senke und die Anlage von Extensivgrünland auf einer Fläche von 2.612 m<sup>2</sup> kann eine Aufwertung um 2.612 WE erfolgen. Diese Fläche erfüllt auch die Anforderungen des Nahrungshabitates des Grünspechtes (Extensivgrünland zur Nahrungssuche).

Fläche B befindet sich auf den Flst. 190/14 und 192/2, Flur 2, Gemarkung Uchtdorf, und stellt sich in Teilen als Ackerfläche (A) und als Grünlandfläche (GI) dar. Bei der Anlage einer Streuobstwiese und die Anlage von Extensivgrünland auf einer Fläche von 10.944 m<sup>2</sup> kann eine Aufwertung von 15.388 WE erfolgen.

Die Fläche C befindet sich auf dem Flst. 26/1, Flur 1, in der Gemarkung Exten, und stellt sich als Ackerfläche dar. Bei der Anlage von Gehölzbeständen in Gruppen von je 5 Bäumen und die Anlage von Extensivgrünland auf einer Fläche von 1.803 m<sup>2</sup> kann eine Aufwertung um 3.603 WE erfolgen.

Aus der Bilanz der Fläche A (2.612 WE), B (15.388 WE) und C (3.603 WE) ergibt sich ein Wertepplus von 21.603 WE. Das Kompensationsdefizit von 21.520 WE kann nach der Umsetzung der Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Auf Grundlage des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rinteln abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem B-Plan Nr. 80 „Bockskamp“ zugeordnet.

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen Hinweise und Anregungen zu folgenden Aspekten vorgetragen:

- *Reduzierung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen*

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen wurde seitens des Rates der Stadt Rinteln darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen von 9,50 m auf 9,00 m Gesamthöhe geändert wurde. Die reduzierte max. Gebäudehöhe verdeutlicht, dass hinter den in der Umgebung erkennbaren max. Gebäudehöhen zurückgeblieben wird, so dass hier auch keine gestalterische Überformung des Areals zu erwarten ist. Ferner wies der Rat darauf hin, dass in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgrund der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Knick“ und Nr. 18 festgesetzten II-geschossigen Bauweise, ungeachtet der Höhenentwicklung des Geländes, Gebäudehöhen von 9 bis 11 m möglich sind. Insofern trägt der B-Plan Nr. 80 nicht dazu bei,

dass es sich bei der hinzukommenden Bebauung um städtebauliche Fremdkörper handeln wird oder städtebauliche Spannungen erzeugt werden.

– *Täuschung einer Behörde bzgl. der Bebauung im Plangebiet mit Mehrfamilienhäusern*

Der vorgetragene Vorwurf der Täuschung erfolgte unter Bezugnahme auf eine subjektive Beurteilung der vorgelegten Unterlagen durch den Niedersächsischen Heimatbund e.V.. Dem Niedersächsischen Heimatbund e.V. wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB die gleichen Unterlagen vorgelegt, die den weiteren im Rahmen der o.g. Beteiligung eingebundenen Behörden zur Kenntnis und Stellungnahme vorgelegt wurden. Der den zur Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB beigefügten Unterlagen (Anlage) beigefügte städtebauliche Entwurf entspricht dabei dem Stand, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt wurde und insgesamt eine mögliche Entwicklung von 23 Baugrundstücken aufzeigt. Es wurde daher klargestellt, dass der städtebauliche Entwurf jedoch keine Rechtswirkungen entfaltet.

Den Aussagen der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB aber auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB entnommen werden, dass für die im südlichen Plangebiet festgesetzten Flächen der WA 2- und WA 3-Gebiete eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll. Es wurde daher seitens des Rates der Stadt klargestellt, dass eine Täuschung der beteiligten Behörden nicht vorliegt. Die Ausführungen der Begründung und textlichen Festsetzungen zur Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurden unverändert in die zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegte Entwurfsfassung übernommen, so dass auch im weiteren Verfahren bereits der Hinweis auf die im Plangebiet mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgte.

– *Durchführung einer Höhengnivellierung im Plangebiet*

In Bezug auf die angeregte Höhengnivellierung des Plangebietes wurde durch den Rat der Stadt Rinteln darauf hingewiesen, dass für die bisher unbebauten Flächen bereits eine entsprechende Einmessung der Flächen erfolgt ist. Nach Abriss der im Plangebiet derzeit noch vorhandenen und nicht zur Erhaltung vorgesehenen baulichen Anlagen werden auch für diese Flächen entsprechende Höhengnivellierungen durchgeführt. Seitens des Rates der Stadt wurde darauf hingewiesen, dass eine Abbildung der im Plangebiet anzutreffenden Topographie bereits den öffentlich ausgelegten Planunterlagen (Begründung) zu entnehmen war.

– *Schmutz- und Oberflächenwasserableitung (Überlastung des Kanalnetzes, Überflutungen der tiefer liegenden Grundstücke bei Starkregen, Berechnungsansätze zur Ermittlung des Rückhaltevolumens)*

In Bezug auf die Ableitung des im Plangebietes anfallenden Schmutzwassers wies der Rat der Stadt Rinteln darauf hin, dass die zusätzliche Abwassermenge von den im Gebiet geplanten und den bereits in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanälen aufgenommen werden kann. Hierbei sei es unerheblich ob im Plangebiet Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Der Rat der Stadt stellte klar, dass das Erschließungskonzept des Baugebietes Bockskamp berücksichtigt eine maximale Auslastung der Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Zur Oberflächenentwässerung wurde seitens des Rates auf die erfolgten hydraulischen Berechnungen der Kirchner Engineering Consultants GmbH zum bestehenden Kanalnetz und das vom Büro Peters Ingenieurberatung, Neuenkirchen, für das Plangebiet entwickelte

Entwässerungskonzept hingewiesen. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass für die Dimensionierung der Regenrückhaltung des geplanten Baugebietes Bockskamp das nachfolgende Kanalnetz als belastbar nachgewiesen ist. Dabei wurden Vorgaben des Abwasserbetriebes bzw. des Landkreises Schaumburg der Bemessung der Rückhaltung zugrunde gelegt.

Der Rat hat auch erklärt, dass die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde und des Abwasserbetriebes der Stadt Rinteln bei der Entwicklung des Entwässerungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 80 eingehalten wurden. Es wurde der gemäß der für die Bemessung der Rückhaltung anzuwendenden Richtlinie maximale Wert (10-jährliches Regenereignis) gefordert. Die sich aus dem Stand der Technik ergebenden Anforderungen wurden bei der Dimensionierung des Kanalnetzes der Alten Todenmanner Straße berücksichtigt und eingehalten. Durch das geplante Baugebiet „Bockskamp“ erfolgt nachweislich keine, das bestehende Kanalnetz überlastende Mehrbeanspruchung infolge der Regenabflussspitzen.

– *Folgeschäden durch eine Überlastung des Kanalnetzes*

Der Rat der Stadt Rinteln wies darauf hin, dass es sich bei der Regelung der Kostenübernahme bei Folgeschäden durch eine Überlastung des Kanalnetzes nicht um einen Gegenstand des Bebauungsplanes handelt. Die entsprechende gesetzliche Regelung zum Thema Entschädigung trifft das Baugesetzbuch in den §§ 39 bis 44. Mögliche Schäden und Kosten durch Mängel der Kanalisation sind der Stadt vorzutragen.

– *Zulässige Bebauung im Plangebiet (Einzel- und Doppelhäuser = Nutzung als Einfamilienhaus)*

Bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Bebauungsplan eine für das WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet zulässige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zusätzlich wurde festgestellt, dass gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen innerhalb des WA 1-Gebietes je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und innerhalb des WA 2- und 3 -Gebietes je Wohngebäude max. 5 Wohneinheiten zulässig sind. Der Rat machte deutlich, dass bereits aus dieser Festsetzung entnommen werden kann, dass die Zulässigkeit von Einzelhäusern nicht mit der Nutzung als Einfamilienhaus gleichzusetzen ist. Dieser Aspekt wurde bereits in der Bürgerversammlung (August 2013) ausführlich erörtert. Die Festsetzung der zulässigen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude) wurde zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht geändert und entsprechen weiterhin den ursprünglichen Darlegungen zum Bebauungsplan aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

– *Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Bedarf an Bauland*

Zu den wirksamen Darstellungen der im Plangebiet gelegenen Flächen als Wohnbaufläche wies der Rat der Stadt Rinteln darauf hin, dass der Flächennutzungsplan bereits seit Bekanntmachung der Genehmigung im Jahr 1999 auf Grundlage der Neuaufstellung für die im Plangebiet gelegenen Flächen eine Wohnbaufläche ausweist. Da für die Neuaufstellung ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde und seitens der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen gegenüber der Ausweisung von Wohnbauflächen während des Verfahrens keine Einwände vorgetragen wurden, ist der Rat weiter davon ausgegangen, dass eine mögliche nachträgliche bauliche Verdichtung der im Plangebiet gelegenen Flächen bekannt und akzeptiert wurde. Der Rat wies auch darauf hin, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit der für den Bockskamp vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung am 26.10.1998 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt wurde. Die Genehmigung wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 20.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

– *Aufstellung des Bebauungsplanes – Umsetzung der Interessen eines Investors*

Der Rat der Stadt machte deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 auf der Grundlage und unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches erfolgt. Entgegen der in der vorgetragenen Stellungnahme vertretenen Auffassung, es handle sich hierbei um einen Bebauungsplan, der ausschließlich die Interessen eines Investors berücksichtigt, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes vielmehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Rinteln. Hierbei soll vor allem die bauliche Entwicklung von im Innenbereich gelegenen und baulich bereits integrierten Flächen berücksichtigt und gefördert werden.

Da die Fläche im wirksamen FNP der Stadt Rinteln als Wohnbaufläche dargestellt ist und im unmittelbaren Anschluss Wohnnutzungen bis an die Grenzen des Plangebietes heranreichen, soll die geplante bauliche Nutzung nach Ansicht des Rates auch der Förderung der Innenentwicklung dienen, so dass die Deckung des Wohnbedarfes nicht auf bisher im Außenbereich gelegenen und bisher unbebauten Flächen, sondern innerhalb eines bereits von Wohnsiedlungsflächen umgebenden Bereiches erfolgt. Aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rinteln war somit bereits eine zukünftige bauliche Inanspruchnahme absehbar.

Ferner machte der Rat deutlich, dass der Bebauungsplan in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die maßgeblichen, aus der unmittelbaren Umgebung und den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen ableitbaren Merkmale zu Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt, so dass sich die hinzukommende Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen und nicht als Fremdkörper wahrzunehmen sein wird. Eine Abhängigkeit zu Vorgaben, die seitens eines Investors erfolgten, besteht jedoch nicht., individuellen baulichen Nutzung und Gestaltung von Grundstücken angemessen.

– *Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen (zur Oberflächenentwässerung)*

Der Vorwurf der Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen wurde seitens des Rates der Stadt Rinteln zurückgewiesen. Bereits in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2014 in der Schaumburger Zeitung wurde darauf hingewiesen, dass und welche umweltbezogenen Stellungnahmen vorliegen und welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Wie bereits in der Bekanntmachung veröffentlicht, wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bockskamp“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, sowie Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen zur öffentlichen Auslegung bereitgehalten.

Der Rat machte deutlich, dass eine entsprechende Einsichtnahme in die Unterlagen somit während der Zeit der öffentlichen Auslegung erfolgen konnte. Zusätzlich wurde angeboten, eine fachliche Erläuterung der Gutachten zur Oberflächenwasserableitung durch den Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln zu bekommen.

Der Vorwurf der „Erläuterungsbericht-Hydraulische Berechnung RW-Ableitung Alte Todenmanner Straße aus dem Baugebiet Bockskamp B-Plan Nr. 80“ der Kirchner Engineering Consultants GmbH (Stadthagen, September 2013) wäre den Entscheidungsträgern und der Allgemeinheit vorenthalten worden, wurde ebenfalls seitens des Rates zurückgewiesen. Der Rat machte auch deutlich, dass die den zuständigen Entscheidungsträgern für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegten Unterlagen bereits die für den Bebauungsplan maßgeblichen Aussagen und Informationen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Entwässerungskonzept) und die bestehende Entwässerungssituation sowie die aus den bisherigen fachlichen Beurteilungen für die Planentscheidung wesentlichen Informationen beinhaltet.

– *Ortsbild*

Das für den B-Plan Nr. 80 gewählte städtebauliche Konzept zielt mit der offenen Bauweise in Kombination mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und Traufhöhen auf die heutigen individuellen Bau- und Gestaltungsanforderungen mit Blick auf eine kosten-, energie- und flächensparende Bauweise ab. Der Rat wies darauf hin, dass die Stadt Rinteln das Ziel hat, neben der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, mit der v.g. Bauweise auch damit verbundene zeitgemäße und moderne Gestaltungsaspekte zu ermöglichen. Hierzu wurde festgestellt, dass das städtebauliche Umfeld des Plangebietes durch unterschiedliche Bauformen geprägt ist, so dass eine städtebaulich eindeutige gestalterische Maßstäblichkeit sich daraus nicht ableiten lässt. Insofern bestand nach Ansicht des Rates die Möglichkeit auch andere Bebauungsformen grundsätzlich, als das Siedlungsgefüge nicht störende Elemente zuzulassen. In diesem Zusammenhang wies der Rat der Stadt Rinteln darauf hin, dass das Nebeneinander von Wohngebäuden und Garagen/Carports regelmäßig auch für die das Plangebiet umgebenden Wohnsiedlungsbereiche typische Merkmale der baulichen Gestaltung von Grundstücksflächen darstellt.

Die zukünftig im Bereich der bisherigen Gärtnerei Korff vorgesehene bauliche Nutzung muss sich nicht zwingend an den bisherigen baulichen Proportionen und Maßen der baulichen Anlagen der Gärtnerei orientieren. Dies würde dazu führen, dass eine heute angemessene bauliche Nutzung im Sinne der Deckung des individuellen Wohnbedarfs auch im Sinne der Bereitstellung von einzelnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht mehr möglich wäre.

– *Unverbaute Sicht*

In Bezug auf die geforderte Sicherstellung der bislang „unverbauten Sicht“ wies der Rat der Stadt Rinteln auf das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hin. Da für die Neuaufstellung ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerversammlung am 10.10.1996) und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentl. Auslegung in der Zeit vom 25.11.1997 bis 29.12.1997) durchgeführt wurde und seitens der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen gegenüber der Ausweisung von Wohnbauflächen während des Verfahrens keine Einwände vorgetragen wurden, wurde vom Rat davon ausgegangen, dass eine mögliche nachträgliche bauliche Verdichtung der im Plangebiet gelegenen Flächen bekannt und akzeptiert wurde.

Ferner wurde seitens des Rates klargestellt, dass Anwohner, die nach 1999 zugezogen sind und/oder ein Grundstück käuflich erworben haben, sich entsprechend über die bauplanungsrechtliche Situation hätten informieren können. Zu diesem Zeitpunkt wäre aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bereits die mögliche bauliche Entwicklung der angrenzenden Flächen des Gebietes Bockskamp ersichtlich gewesen.

*Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB*

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden durch den Landkreis Schaumburg Hinweise zum Brandschutz, zur Oberflächenentwässerung sowie zu den externen Kompensationsmaßnahmen vorgetragen.

Die Hinweise zum Brandschutz wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung aufgenommen.

Zur Oberflächenentwässerung wurde auf die erfolgten hydraulischen Berechnungen der Kirchner Engineering Consultants GmbH zum Kanalnetz und das für das Plangebiet entwickelte Entwässerungskonzept hingewiesen. Zusammenfassend wurde seitens des Rates festgestellt, dass für die Dimensionierung der Regenrückhaltung des geplanten Baugebietes Bockskamp das nachfolgende Kanalnetz als belastbar nachgewiesen ist. In die Begründung

wurde ein Hinweis auf die für die Einleitung des Oberflächenwassers erforderliche Erlaubnis nach den §§ 8 und 9 WHG aufgenommen.

Ferner wurde der Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach § 78 WHG für die externe Kompensationsmaßnahme auf der Fläche A in die Begründung und den Hinweis zur externen Kompensationsmaßnahme auf dem Bebauungsplan selbst aufgetragen. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls der Hinweis auf die Lage der externen Kompensationsflächen A und C innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes in der Begründung sowie im Umweltbericht redaktionell ergänzt. Auswirkungen auf die in diesen Bereichen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich jedoch nicht.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies auf die zu berücksichtigenden Beteiligungsfristen des Unternehmens für den erforderlichen Leitungsausbau und die Koordination der Ausbauarbeiten hin. Diese Aspekte werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Hannover und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung des ansässigen Gärtnereibetriebes durch die Planung auszuschließen ist. Hierzu wies der Rat darauf hin, dass bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit dem im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetrieb erfolgt ist.

Die Westfalen Weser Netz AG wies darauf hin, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen des Unternehmens befinden und der zuständige Energieversorger im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Die PLEdoc GmbH gab zur Kenntnis, dass die Trasse der Ferngasleitung einschl. des zugehörigen Schutzstreifens im Bebauungsplan in dem erforderlichen Umfang lagerichtig (nachrichtlich) dargestellt wurde. Ferner wurde mitgeteilt, dass innerhalb der externen Kompensationsflächen keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH verlaufen.

Der Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln gab zur Kenntnis, dass aus abwassertechnischer Sicht keine weiteren Anforderungen bestehen. Die Vorgaben des Abwasserbetriebes wurden in dem vorliegenden Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan berücksichtigt. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Seitens der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH wurde mitgeteilt, dass die im Plangebiet verlaufenden Telekommunikationslinien des Unternehmens zu schützen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die in der der Stellungnahme beigefügten Anlage gekennzeichneten Leitungsverläufe beziehen sich überwiegend auf Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und bedürfen aus diesem Grund keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

Das Amt 60 der Stadt Rinteln – Untere Denkmalschutzbehörde – gab zur Kenntnis, dass mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet zu rechnen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

## **4 Planalternativen**

### Standort

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bockskamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll der westliche bzw. nordwestliche Ortsrand baulich und landschaftsgerecht abgerundet werden. Die betroffenen un bebauten und bislang im Rahmen eines Gärtnereibetriebes genutzten Flächen sind vollständig von Bebauung umgeben und daher in den Siedlungszusammenhang Rintelns integriert und im wirksamen FNP der Stadt

als Wohnbaufläche zur Deckung des lokalen Baulandbedarfes vorgesehen. Der Standort am „Bockskamp“ bietet sich auch aus Sicht der Umwelt besonders an, weil:

- das Baugebiet von Siedlung umgeben ist und die Mobilisierung der Flächen einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen bei gleichzeitiger Vermeidung der baulichen Beanspruchung von Außenbereichsflächen darstellt,
- die im Baugebiet bereits vorhandenen verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließungseinrichtungen genutzt werden können und somit eine aufwendige und mit größeren Umweltauswirkungen verbundene Neuerschließung eines Gebietes verhindert wird,
- die teilweise ehemals gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Baulandentwicklung zur Verfügung steht und ihr Verlust keine Gefährdung der Existenzgrundlage des betroffenen Unternehmers darstellt,
- durch die Bauleitplanung keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereiche betroffen sind,
- aufgrund der großen Entfernung des Gebietes von der BAB 2 Verkehrslärmimmissionen auf ein geringes und verträgliches Maß reduziert sind und der Planbereich
- im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Weitere, für das Vorhaben gleichermaßen geeignete Frei- oder Brachflächen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden bzw. stehen kurz- bis mittelfristig für eine Mobilisierung nicht zu Verfügung. Der vorliegenden Bauleitplanung wird daher der Vorrang vor anderen im Kernbereich Rinteln ggf. erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen eingeräumt, insbesondere weil dort die vorhandenen und bereits weitgehend bebauten Baugebiete „Knick“ (B-Plan Nr. 7), „Adolph-von-Menzel-Straße/Gerberaweg“ (B-Plan Nr. 66) und B-Plan Nr. 18 sinnvoll und hinsichtlich einer dem Baulandbedarf entsprechenden Größe ergänzt werden können und somit zur Gestaltung eines orts- und landschaftsgerechten Siedlungsabschlusses bzw. einer Siedlungsvervollständigung und zur Deckung des Wohnbedarfs beigetragen werden kann.

### Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine ehemals teilweise gartenbaulich genutzte, jedoch brach gefallene Fläche, darüber hinaus eine ehemalige Hausgartenfläche und Flächen eines Gärtnereibetriebes als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dieses soll in gleicher Art genutzt werden, wie das östlich und nördlich angrenzende Baugebiet, für das ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Die städtebauliche Entwicklung wird unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen abschließend abgegrenzt. Den besonderen landschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung und Integration der Neubebauung in den Siedlungszusammenhang soll über eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes auf privaten sowie öffentlichen Grundstücksflächen entsprochen werden.

Eine andere als die gewählte Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der Prägung der umgebenden Wohnsiedlungsbereiche nicht sinnvoll und würde tatsächliche Nutzungskonflikte erwarten lassen. Darüber hinaus wäre eine andere als die gewählte Art der baulichen Nutzung nicht mit dem Ziel der Deckung des Wohnbedarfes vereinbar.

Ferner soll mit Rücksicht auf die Topographie und die bestehenden Bebauungsstrukturen keine höhere bauliche Ausnutzung erzielt werden, um die nachbarlichen Belange nicht zu beeinträchtigen.

Die Sicherstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens zur Oberflächenentwässerung kann in unterschiedlicher Bauweise erfolgen, z.B. unterirdisch in Staukanälen oder Betonbecken

oder oberirdisch in sogenannten offenen Rückhaltebecken (Erdbecken oder Betonbecken). Die Einbeziehung eines Regenrückhaltebeckens würde gegenüber dem Stauraumkanal weitergehende Flächen beanspruchen, so dass der Baulandbedarf nicht in dem benötigten Umfang im Gebiet gedeckt werden könnte. Die Innenentwicklung von Siedlungsbereichen würde gegenüber der gewählten Lösung nicht in dem gewünschten Umfang erfolgen können, da auch aufgrund der Topographie und des Rückhaltevolumens mind. 2 Grundstücke beansprucht würden. Aufgrund der geringeren Flächeninanspruchnahme bei gleicher wasserwirtschaftlicher Rückhaltfunktion wird dem Stauraumkanal gegenüber einem Regenrückhaltebecken der Vorrang eingeräumt.

Rinteln, den 25.03.2015

gez. Priemer

Bürgermeister