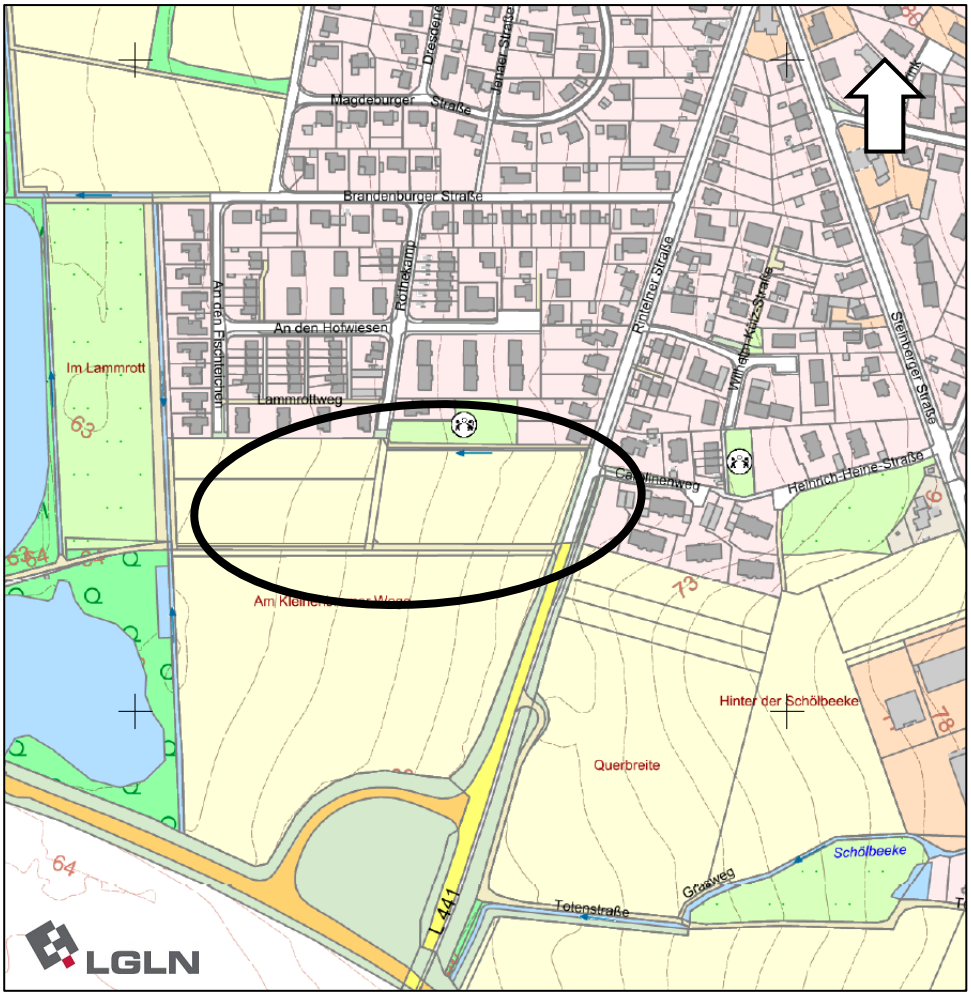
Bückeburg

Stadt Bückeburg

Bebauungsplan Nr. 96 „Am Kleinenbremer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung und Umweltbericht

V O R E N T W U R F 1 0 – 2 0 2 2



Übersichtsplan AK 5

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Bauleitplanung:

Stadt Bückeburg
Marktplatz 2-4
31675 Bückeburg

Auftraggeber:

Denker Eigenheim und Bau GmbH
Großenheider Straße 45
32425 Minden

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler (Architekt, Stadtplaner)
Dipl.-Geogr. Marion Bunten
Dipl.-Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)

Gliederung

Rechtsgrundlagen 2
A. BEGRÜNDUNG 2
1. Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans 2
2. Verfahren 2
3. Geltungsbereich 3
4. Planerische und sonstige Vorgaben 3
4.1. Raumordnung und Regionalplanung 3
4.2. Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Schaumburg (LRP) 5
4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg (FNP) 6
4.4. Landschaftsplan der Stadt Bückeburg (LP) 6
4.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 7
4.6. Schalltechnische Untersuchung 8
5. Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets 8
6. Städtebauliche Konzept, Ziel und Zweck der Planung 9
7. Verbindliche Festsetzungen 12
7.1. Art der baulichen Nutzung 12
7.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 13
7.3. Maß der baulichen Nutzung 14
7.4. Bauweise 15
7.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
7.6. Verkehrsflächen 17
7.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 18
7.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 18
7.9. Öffentliche Grünflächen 19
7.10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft 19
7.11. Flächen für die Landwirtschaft 20
7.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 20
7.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 22
7.14. Maßnahmen für den Schallschutz 25
8. Örtliche Bauvorschriften 26
8.1. Dächer 26
8.2. Fassaden 28
8.3. Einfriedungen 28
8.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Grundstücken 29
8.5. Werbeanlangen 30
8.6. Ordnungswidrigkeiten 30
9. Erschließung 31
9.1. Verkehrliche Erschließung 31
9.2. Ver- und Entsorgung 31
9.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 32
9.4. Starkregenereignisse 32
10. Archäologische Hinweise 32

11. Städtebauliche Werte 33
12. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte 33
13. Bodenordnung 33
14. Abwägung 33
B. UMWELTBERICHT 34
1. Einleitung 34

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBI. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. 1 S. 4147),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. 1 S. 1802),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. 1 S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. l S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. 1 S. 3908),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 1 S. 306),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. 1 S. 4458),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. 1 S. 3901),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830).
- **Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)** vom 24. September 1980 (Nd. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16.12.2021 (Nds. GVBl. S. 911),

A. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Um in der Kernstadt von Bückeburg ein Bauplatzangebot für die örtliche Entwicklung und städtebauliche Erweiterung bereitzustellen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Ein- / Zwei- und Mehrfamilienhäusern gerecht werden zu können, sollen weitere Grundstücksflächen im Stadtgebiet von Bückeburg der Bebauung zugeführt werden.

Hierbei handelt es sich um Flächen, die unmittelbar an vorhandene Siedlungslagen anschließen und derzeit der ackerbaulichen Bewirtschaftung unterliegen. Um für die Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 96 „Am Kleinenbremer Wege“ gefasst.

Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung ist es, Baugrundstücke für gemischte Wohnformen bereitzustellen, um auf dem Sektor des Ein- / Zwei- und Mehrfamilienhauses für einen mittelfristigen Zeitraum ein weiteres Bauplatzangebot zu gewährleisten.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Kleinenbremer Wege“ ist es, durch verbindliche Regelungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung von Grundstücksflächen im Stadtgebiet von Bückeburg zu schaffen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Es ergibt sich für den vorliegenden Fall keine Ausnahmesituation, die den Verzicht auf eine Umweltprüfung erlaubt. Die Umweltprüfung wird in die Bauleitplanung integriert und im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, in der Öffentlichkeitsbeteiligung, im Umweltbericht als Teil II der Begründung und in der Abwägung durchgeführt.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Kleinenbremer Wege“ hat eine Größe von rund 1,8 ha. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Stadtgebiet von Bückeburg, die südlich an die bebaute Ortslage anschließen.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an einen Feldweg bzw. Spazierweg der im weiteren Verlauf Richtung Westen zu den Hofwiesenteichen führt und somit auch eine fußläufige Verbindung zum Schloss Bückeburg und dessen Parkanlagen hat. Nach Norden schließt das Plangebiet an die Straße Röthekamp und die dort bereits vorhandene Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets verläuft die Rintelner Straße, die dem Plangebiet als Haupterschließungsstraße dient und in südliche Richtung unmittelbar zur Auf- bzw. Abfahrt der Bundesstraße (B83) führt.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um

- im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau für einen mittelfristigen Realisierungszeitraum zu schaffen,
- Maßnahmen zu der in diesem Zusammenhang erforderlichen Ortsrandgestaltung festzusetzen.
- die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft verbindlich festzusetzen.

4. Planerische und sonstige Vorgaben

4.1. Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) enthalten. Der Kreistag des Landkreises Schaumburg hat am 28.11.2014 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Dadurch behält das RROP 2003 gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung seine Gültigkeit bis zum 02.01.2025.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Bückeburg als Mittelzentrum aus. Mittelzentren dienen der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Daneben ist die Stadt Bückeburg im RROP als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.

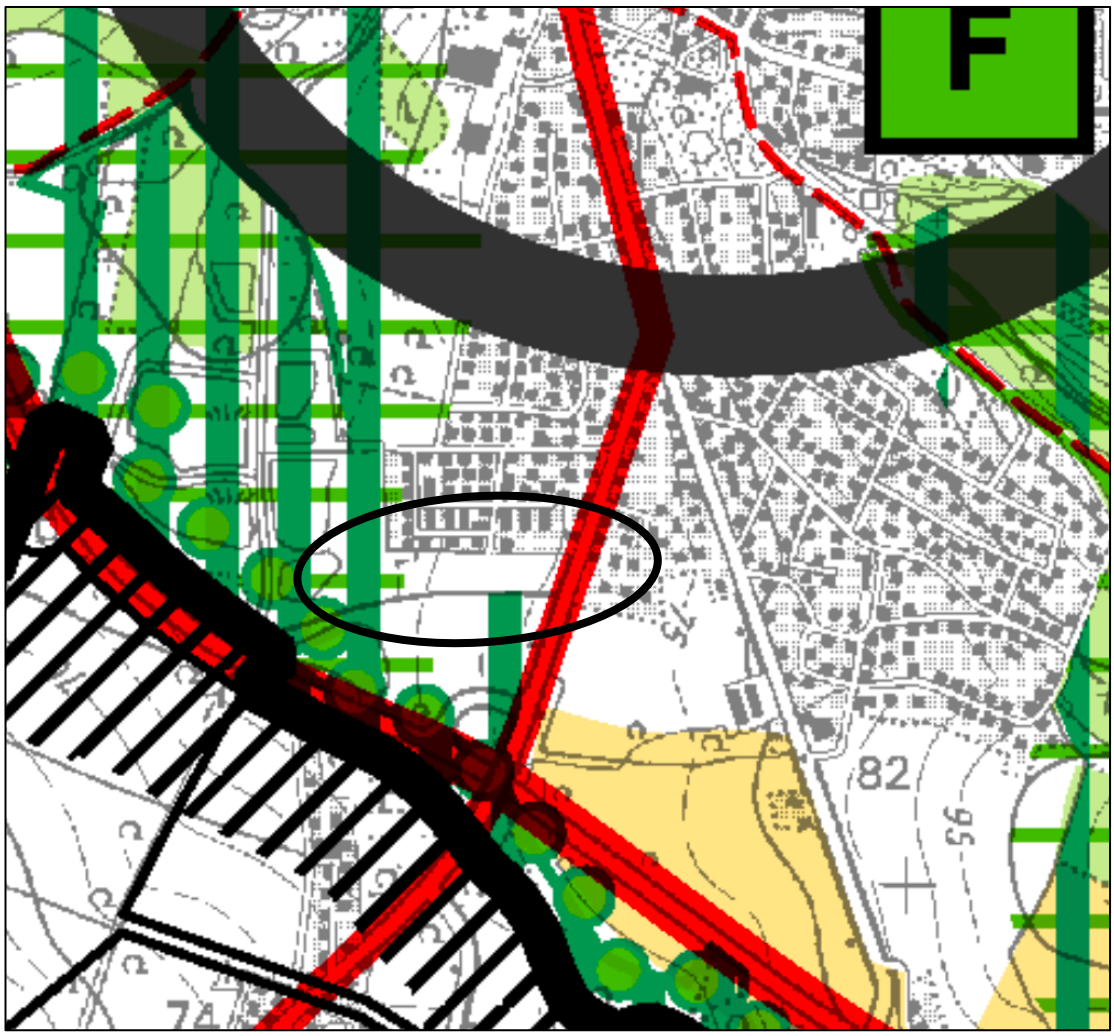
Es ist regionalplanerisches Ziel, die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren. Dabei haben Mittelzentren wie Bückeburg die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Bückeburg hat die Regionalplanung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diese Zielsetzungen wie folgt konkretisiert:

„Das Bestreben, dem prognostizierten Einwohnerrückgang durch attraktive Wohnbauflächenausweisung entgegenzuwirken, kann aus regionalplanerischer Sicht mitgetragen werden, wenn sich die Wohnbauflächenentwicklung

- auf die Kernstadt und die Ortsteile Bergdorf sowie Petzen / Röcke bezieht,
- am Wohnstandort Meinsen-Warber als deutlich nachgeordneter Wohnstandort weiterentwickelt,
- in allen übrigen Ortsteilen auf eine angemessene Eigenentwicklung bezieht.“

Diese Bauleitplanung dient der Bereitstellung von Bauplätzen im Umfang von ca. 1,8 ha im südlichen Bereich der Kernstadt und leistet einen Beitrag, dem prognostizierten Einwohnerrückgang durch attraktive Wohnbaugrundstücke entgegenzuwirken. Die Planung erfolgt somit aus der mittelzentralen Funktion der Stadt Bückeburg heraus und entspricht den o. g. raumordnerischen Zielen und Vorgaben der wohnbaulichen Entwicklung. Sie berücksichtigt darüber hinaus die aktuelle Nachfragesituation.

Für das Plangebiet selbst wird im aktuellen RROP keine Flächendefinition vorgenommen. Es grenzt an einen Bereich, der als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung gekennzeichnet ist. Das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ist möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit erforderlich naturschutzrechtlich zu sichern und ggf. durch Pflege zu erhalten oder zu entwickeln. Im Vorsorgegebiet für Erholung sind Nutzungskonflikte zu entflechten oder so zu regeln, dass die Erholungsnutzung dauerhaft und umweltverträglich gesichert wird. In den Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzung ist der festgesetzten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.



Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (Ausschnitt)
Quelle: Landkreis Schaumburg

Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Böden ist außerhalb der ausgewiesenen Vorsorgegebiete geplant. Der Bebauungsplan schließt an bestehende Siedlungsbereiche an und setzt diese behutsam fort. Die verbindliche Überplanung der Flächen erfolgt im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern. Die Bauleitplanung steht nicht in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festsetzungen der Raumordnung.

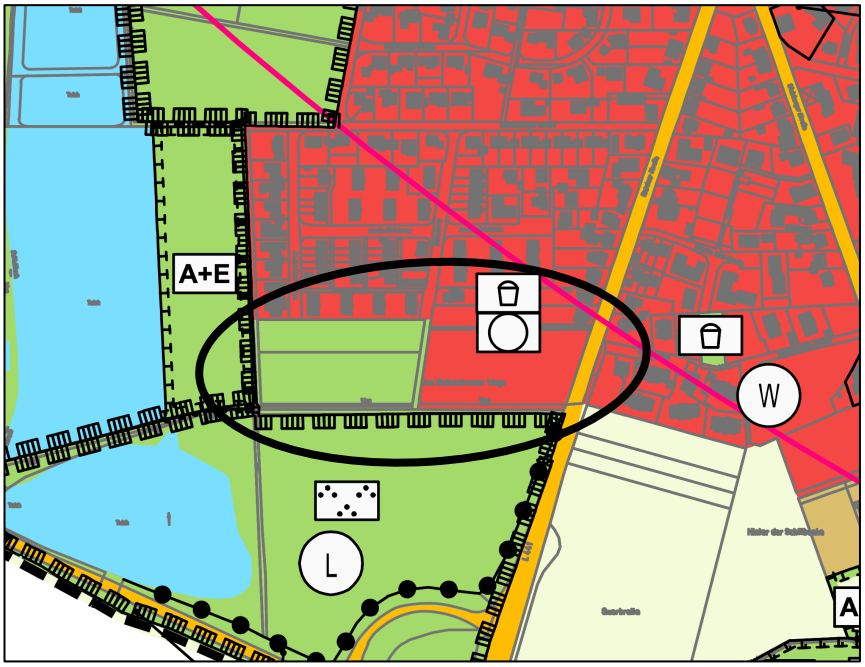
4.2. Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Schaumburg (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Die Angaben zu den einzelnen umweltrelevanten Aspekten des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Schaumburg (LRP 2003) erfolgen im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan, der die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bückeburg für das gesamte Stadtgebiet flächenbezogen darstellt.

Der neu aufgestellte FNP der Stadt Bückeburg ist seit dem 30.12.2014 rechtswirksam und stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung Wohnbauflächen (W) dar. Es entspricht dem aktuellen städtebaulichen Leitbild, diese als „gut geeignet“ eingestuften Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Dieser Bebauungsplan ist somit aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entwickelt.



Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg (Ausschnitt)
Quelle: Stadt Bückeburg

4.4. Landschaftsplan der Stadt Bückeburg (LP)

Der Landschaftsplan (LP) ist ein Fachplan auf der Ebene der Flächennutzungspläne und umfasst in der Regel den unbesiedelten Bereich einer Kommune. Der Landschaftsplan der Stadt Bückeburg (1997) trifft keine naturschutzrelevanten Aussagen zum Plangebiet. Für die nördlich bzw. westlich angrenzende Fläche erfolgt der Hinweis auf das Vorkommen der Feldlerche. Weitere Angaben zum Landschaftsplan befinden sich im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

4.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde durch das Büro Höke Landschaftsarchitektur ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[1] erarbeitet.

Gegenstand des Fachbeitrages ist die Vorentwurfsplanung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 96. Das mit der Planung beabsichtigte Vorhaben erfordert die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit Hilfe faunistischer Kartierungen von Februar bis Juli 2022 wurde eine Basis an Daten zum Vorkommen von Arten im Plangebiet und im wirkspezifischen Umfeld (Untersuchungsgebiet) geschaffen. Zusätzlich wurden die Lebensräume sowie wichtige Biotopstrukturen (Baumhöhlen) im Untersuchungsgebiet und ihr Lebensraumpotenzial ermittelt. Um die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten beurteilen zu können, wurde innerhalb des Fachbeitrages das Vorhaben beschrieben und die Wirkfaktoren der geplanten Maßnahmen auf Pflanzen und Tiere eingeschätzt.

Bei den Kartierungen wurden 15 Vogelarten, keine Amphibienart und vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet als vorkommend erfasst. Unter den vorkommenden Arten sind der Grünspecht und die Fledermausarten nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, der Kuckuck die Zwergfledermaus und der Star sind in der Roten Liste von Niedersachen als gefährdet, die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler als stark gefährdet eingestuft.

In der Konfiktanalyse wurde auf Grundlage der erhobenen Daten ermittelt, dass eine Betroffenheit von streng geschützten Arten und Arten, die in der Roten Liste als gefährdet eingestuft wurden, ausgeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben werden somit keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergibt sich kein Maßnahmenbedarf. Um über die rechtliche Notwendigkeit hinaus einen positiven Beitrag zum Artenschutz zu leisten, werden die Lichtemissionen im Neubaugebiet durch ein geeignetes Lichtmanagement minimiert. Ferner wird im westlichen Teil des Plangebietes die Anlage und Pflege einer Blühwiese sowie einer Wildstrauchhecke festgesetzt (vgl. Kap. 7.12).

Unter Einhaltung der zuvor beschriebenen Inhalte zu den Belangen des Artenschutzes ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten sind.

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.08.2022

4.6. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beachtung der Belange des Schallschutzes im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde durch das Büro Atzpadin eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.[2]

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Straßenverkehr der östlich verlaufenden Rintelner Straße sowie von der südlich gelegenen Bundesstraße (B 83) berücksichtigt. Eine Beurteilung erfolgte anhand der DIN 18005. Diese sieht für allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Erwartungsgemäß werden auf der der Rintelner Straße zugewandten Seite des Plangebiets die höchsten Beurteilungspegel erreicht. Der Einfluss von Verkehrsgeräuschen der B 83 ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Die für den Bereich des Plangebiets heranzuziehenden Orientierungswerte werden sodann bei freier Schallausbreitung im östlichen Drittel der vorgesehenen Baufläche am Tag in 6,00 m bzw. 3,00 m Höhe um bis zu ca. 8 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte in 3,00 m Höhe auf der gesamten Fläche nicht eingehalten. Lediglich in 6,00 m Höhe wird der Wert eingehalten. Zum Schutz der künftigen Bewohner vor einer zu hohen Lärmbelastung werden aufgrund dessen geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 7.14). Hinsichtlich der topografischen Verhältnisse und der Nähe zur Straße scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von besonderen abschirmenden Anlagen aus.

Unter Einhaltung der in den Festsetzungen beschriebenen Inhalte zum Schallschutz ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

5. Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Die Stadt Bückeburg liegt im Westen des Landkreises Schaumburg. Von den rund 19.500 Einwohnern lebt der größte Teil im Bereich der Kernstadt, die über sämtliche Schul- und Kinderbetreuungsangebote verfügt. Es besteht ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Einrichtungen der Grundversorgung und ein gutes Arbeitsplatzangebot. Die zentralen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen befinden sich hier.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen geprägt. Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist hier ebenso vorhanden wie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die bestehende Bebauung weist regionaltypische Elemente wie geneigte Dächer und Ziegelfassaden auf.

[2] Schalltechnische Untersuchung vom 25.05.2022

Südlich des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der auch als siedlungsnaher Spazierweg genutzt wird und in das angrenzende Waldstück führt, welches eine direkte fußläufige Verbindung zum Schloss Bückeburg und den dort umgebenden Parkanlagen hat.

Die im Plangebiet „Am Kleinenbremer Wege“ zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Weiter südlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Von diesen Flächen können Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gewerbliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Von der östlich verlaufenden Rintelner Straße, die im Bereich der Plangebietes als Gemeindestraße, jedoch ab der Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße (B 83) als Landesstraße (L 441) klassifiziert ist, wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein, die vom Büro Atzpadin rechnerisch ermittelt wurden. Da die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 7.14).

Weitere Immissionen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet ist derzeit Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Mit der Planung ist ein Verlust dieses Lebensraumes verbunden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergibt sich lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag kein Maßnahmenbedarf. Um einen positiven Beitrag zum Artenschutz zu leisten, werden Festsetzungen zu Lichtemissionen im Plangebiet sowie zur Anlage und Pflege einer Blühwiese und einer Wildstrauchhecke vorgenommen (vgl. Kap. 7.12).

Schützenswerte Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Gleiches gilt für das Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten.

6. Städtebauliche Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Am südlichen Rand des Stadtgebietes von Bückeburg, soll im Einklang mit dem städtebaulichen Leitbild eine Arrondierung mit Wohnbauland stattfinden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Am Kleinenbremer Wege“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht vor, ein Baugebiet zu entwickeln, innerhalb dessen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden können,

damit der Stadt Bückeburg die Möglichkeit gegeben wird, auf die Baulandnachfrage bedarfsgerecht und flexibel reagieren zu können.

Der neue Siedlungsbereich bindet im Norden an die Straße Röthekamp aus dem benachbarten Baugebiet, im Osten an die Rintelner Straße und im Süden an einen landwirtschaftlichen Weg an.

Die innere Erschließung des neuen Siedlungsbereichs, der insgesamt ca. 20 Baugrundstücke umfassen wird, erfolgt über eine 6,00 m breite Planstraße, die ausgehend von der Rintelner Straße zentral durch das Plangebiet führt und im Norden an die Straße Röthekamp anbindet. Die im Straßenraum der Rintelner Straße vorhandenen Einzelbäume werden dabei nicht tangiert und bleiben erhalten. Im Zuge des Straßenendausbaus können öffentliche Parkplätze sowie Bäume in Abstimmung mit den Grundstückszufahrten angelegt und angepflanzt werden. Ausgehend von der Planstraße ist eine Fuß- und Radwegverbindung zum südlich bestehenden Spazierweg vorgesehen.

Im Plangebiet soll eine Bebauungsstruktur und Baudichte erreicht werden, die mit der Umgebungsbebauung korrespondiert und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Ermöglicht werden soll Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 300 m² und ca. 700 m². Des Weiteren ist beabsichtigt, längst der Rintelner Straße, Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken zu realisieren.

Die künftige Bebauung soll nach den Grundsätzen einer regionaltypischen Bauweise gestaltet werden. Um dies zu gewährleisten, erlässt der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.

Der westliche Bereich des Baugebietes dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Anlage einer Regenrückhaltefläche und grünt das Baugebiet zur dortigen Landschaft hin wirkungsvoll ein. Zusätzlich ist im nördlichen Bereich auf privaten Flächen ein Pflanzstreifen zum Schutz des Grabens vorgesehen.

Die zentral gelegene Fläche für die Landwirtschaft wird zusammen mit dem nördlich gelegenen Flurstück 24 ackerbaulich bewirtschaftet. Sofern das Flurstück 24 in Zukunft für eine bauliche Nutzung aktiviert werden kann, besteht die Möglichkeit auch die Fläche für die Landwirtschaft einer anderen Entwicklung zuzuführen.

Städtebauliches Konzept und Aufteilungsvorschlag „Am Kleinenbremer Wege“
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2021

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind weiterhin folgende städtebauliche und sonstigen Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Arrondierung der Kernstadt als attraktiver Wohnstandort,
- Bereitstellung eines an der Nachfrage orientierten Bauplatzangebotes für den Wohnungsbau in attraktiver Lage,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und Förderung von Zuzugseffekten,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und Bestandssicherung der Schul- und Kindergartenstandorte,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende Erschließung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzierung des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Photovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

7. Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bilden zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften die planungsrechtlichen Voraussetzungen und gestalterischen Vorgaben zur Umsetzung des zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und zum Erreichen der Ziele und Zwecke.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur als *allgemeine Wohngebiete* (WA 1 - 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *Allgemeine Wohngebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen wie folgt ausgeschlossen worden sind:

> *Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

Hierbei handelt es sich um:

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

- Tankstellen.

Dieser Ausschluss erfolgt, um das Planungsziel der Bereitstellung eines an der Nachfrage orientierten Bauplatzangebotes für den Wohnungsbau in attraktiver Lage wirkungsvoll zu unterstützen.

Von den vorgenannten, ausgeschlossenen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, bspw. durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen, auch wenn die jeweilige Nutzung grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt zwar über eine direkte Anbindung an die stärker frequentierte Rintelner Straße, allerdings ist auch eine unmittelbare Anbindung an die nördlich vorhandene Siedlungslage vorgesehen, die am dort gelegenen Spiel- und Bolzplatz vorbeiführt. Durch den Nutzungsausschluss können der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr sowie potentielle Gefahrenquellen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Ferner werden die bestehenden Siedlungslagen nicht durch zusätzliche Verkehrsbewegungen gewerblicher Art über Gebühr belastet. Zudem sind die unzulässigen Nutzungen oftmals flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Da innerhalb des Gebiets die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gewahrt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet auch Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig sind. So kann die wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

7.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Diese ist geprägt durch verschiedene Wohnformen aus Mehrfamilienhäusern, Einzelhäusern und Reihenhausbebauung mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Auch im Plangebiet sollen vergleichbare Voraussetzungen geschaffen werden.

Um dies zu erreichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird im Baugebiet *die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt:

2 Wohneinheiten je Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und 3)

Diese Festsetzung trägt dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und in den Zufahrtsstraßen möglichst gering zu halten.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl entfällt für die im östlichen Plangebiet möglichen Mehrfamilienhäuser. Hier sollen auch kleinere Wohneinheiten und andere Wohnformen für Mieter oder Wohnungseigentümer gewährleistet werden können.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl* und die *Zahl der Vollgeschosse* bestimmt. Zur Klarstellung der Bereiche, für die die jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten, sind in die Planzeichnung Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen eingetragen worden, die sich an den geplanten Grundstücksgrenzen orientieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Der künftige Siedlungsbereich dient der Arrondierung des Stadtgebietes und soll eine lockere und durchgrünte Bebauungsstruktur aufweisen. Damit zwischen den Gebäuden Freiflächen für Außenwohnbereiche und Gärten verbleiben, setzt der Bebauungsplan die *Grundflächenzahl* wie folgt fest:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen, die jedoch nur möglich ist, wenn Stellplätze bzw. Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) größer / gleich 0,6 hergestellt werden (vgl. Kap. 7.5). Zulässig ist die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auch mit Elementen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterflächen mit mindestens 15 % offenem Fugenanteil. Diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO getroffene Festsetzung soll zur Minderung der tatsächlichen Flächenversiegelung im Plangebiet beitragen.

Bezogen auf einen 700 m² großen Bauplatz ermöglicht die GRZ von 0,4 einschließlich der Überschreitung eine Flächenversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von insgesamt 420 m².

In den allgemeinen Wohngebieten sollen sowohl barrierefreie Gebäude mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten vollwertigen Wohnebene im Obergeschoss errichtet werden können. Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Daher erfolgt die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* gem. §§ 16 und 20 BauNVO wie folgt:

maximal II Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und 3)

zwingend II-geschossige Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1)

Durch diese Festsetzung wird dem Ziel der Arrondierung des städtisch geprägten Siedlungsrandes von Bückeburg entsprochen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) dient die als zwingend festgesetzte II-geschossige Bebauung darüber hinaus der Abschirmung des übrigen Baugebietes zur stärker frequentierten Rintelner Straße. Ferner wird mit dieser städtebaulichen Gestaltung ein Entreé auf die Zufahrtsstraße und ein Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung geschaffen. Aufgrund der Lage des Bebaugebietes im Nahbereich zur Kernstadt Bückeburgs und der örtlich vorherrschenden ähnlichen Bebauung kann die Gefahr der Überformung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

7.4. Bauweise

Im Baugebiet wird eine *offene Bauweise* festgesetzt, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes ermöglicht wird. Die Regelung ist für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 erforderlich, da die Wohnform anders als im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht näher bestimmt ist. Die im WA 3 zulässigen Einzel- und Doppelhäuser implizieren per Definition bereits die Bebauung im Rahmen einer *offenen Bauweise*, so dass diese hier nicht gesondert zeichnerisch festgelegt werden muss. Die *offene Bauweise* entspricht der Umgebungsbebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ist nur die Errichtung von *Einzel- und Doppelhäusern (ED)* zulässig. Diese Gebäudestruktur entspricht der Umgebungsbebauung in offener Bauweise. Sie korrespondiert mit dem Ziel der Errichtung von Einfamilienhäusern in einem Plangebiet mit gemischten Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

7.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch *Baugrenzen* bestimmt. Innerhalb des durch die *Baugrenzen* gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

Der Verlauf der *Baugrenzen* orientiert sich am Straßenverlauf der Haupterschließungsstraßen, der Rad- und Fußwege und gewährleistet einen ausreichenden Abstand der prägenden Hauptgebäude untereinander sowie zu umgebenden Grünstrukturen und zur offenen Landschaft.

Im Bereich der Planstraße unterscheidet sich die Lage der *Baugrenze* je nach Bebauungsform. Während durch die im östlichen Plangebiet möglichen Mehrfamilienhäuser eine Torwirkung für die Einfahrt in das Baugebiet erzielt werden soll, vergrößert sich der Baugrenzabstand für die im weiteren Verlauf geplanten Gebäude auf 5,00 m. Dies dient dazu, einerseits ausreichend Raum zur Ausbildung der Terrassenbereiche auf den besonnten Gebäudeseiten zu schaffen (WA 3) und andererseits um den Straßenraum möglichst einsehbar gestalten zu können (WA 2). Aufgrund dessen wird hier die Bebauung mit Garagen, Carports und Stellplätzen wie folgt festgesetzt:

> *Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen unzulässig. Die Errichtung von Carports und Stellplätzen ist zulässig, sofern diese im Bereich ihrer Zufahrt einen Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen und nach allen Seiten offen ausgestaltet sind.*
>
> *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den südlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.*
>
> *Stellplätze und deren Zufahrten sind auf den privaten Baugrundstücken so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind wasserdurchlässige Belagsarten mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) von 0,6 zu wählen. Eine Grundstücksentwässerung auf die öffentlichen Flächen ist unzulässig.*

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sollen das Gefahrpotential im Straßenraum reduzieren und die Einsehbarkeit in den Verkehr gewährleisten. Der Ausschluss von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den südlichen Grundstücksteilen des WA 2 wirkt ergänzend zum dort festgesetzten Zu- und Abfahrverbot.

Ferner wird mit der Festsetzung zur Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden erwartet. Zur Minderung der Flächenversiegelung sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung müssen Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind wasserdurchlässige Belagsarten mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) von 0,6 zu wählen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mind. 15 % oder es muss in eine angrenzende Pflanzfläche entwässert werden. Eine Grundstücksentwässerung auf die öffentlichen Flächen ist unzulässig.

Wie in Kap. 7.3 beschrieben, ist die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen, nur möglich, wenn Stellplätze bzw. Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belagsarten hergerichtet werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Stellplätze und Nebenanlagen nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen errichtet werden dürfen.

Unberührt von den beschriebenen Festsetzungen gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 3,00 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Die Regelungen haben nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung ausgeschlossen.

7.6. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende Planstraße als Verbindung zwischen der Rintelner Straße und dem Röthekamp. Die Planstraße wird als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* mit einer eine Breite von 6,00 m festgesetzt.

Auf die Anlage eines Wendehammers kann aufgrund der Anbindung an die vorhandene Gemeindestraße Röthekamp verzichtet werden. Die Abfallentsorgung durch Müllfahrzeuge bzw. das Befahren der Siedlung durch Müllfahrzeuge kann somit gewährleistet werden.

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Vorgaben der Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006). Es ist zu beachten, dass die Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Als Maßnahme zur Minderung der Bodenversiegelung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die *Breite der Grundstückszufahrten* wie folgt begrenzt festgesetzt. Zur Ausbildung der Zufahrten wird auf die Ausführungen in Kap. 7.3 und 7.5 verwiesen.

> *Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.*

Zur Gestaltung des Straßenraums sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt:

> *Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind zur Gestaltung des Straßenraums 3 Laubbäume gemäß Gehölzliste 1 und 2 als mittelkronige Hochstammbäume mit einer*

Mindestqualität zweimal verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 20,00 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m² anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Die exakten Standorte der vorgesehenen drei Laubbäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, dabei darf der Abstand der Bäume untereinander 20,00 m nicht überschreiten, um optisch als Baumreihe wirken zu können. Das festgesetzte Mindestqualitätsmaß der Bäume gewährleistet eine frühzeitige gestalterische Wirkung im öffentlichen Raum. Um den Bäumen einen pflanzengerechten Standort zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung innerhalb der befestigten Flächen zu gewährleisten, werden Baumscheiben von mindestens 10 m² festgesetzt, die aus gestalterischen und bodenschützenden Gründen zu begrünen sind. Geeignete Baumarten sind der Gehölzliste zu entnehmen (siehe Kap. 7.13).

7.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zentralen Plangebiet wird eine Fuß- und Radwegverbindung als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Diese Querverbindung führt aus dem Wohngebiet hinaus in die freie Landschaft und bindet an den dort vorhandenen Spazierweg an.

Zur Minderung der Flächenversiegelung und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss diese Wegeverbindung so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind wasserdurchlässige Belagsarten mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) von 0,6 zu wählen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mind. 15 %.

7.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Rintelner Straße wird mit Ausnahme der Einmündung in die Planstraße ein *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt* festgesetzt. Dies dient der Reduzierung von Gefährdungspotentialen beim Abfahren von den Grundstücken auf die Rintelner Straße bzw. umgekehrt auch beim Auffahren auf die Grundstücke. Insbesondere von den im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) geplanten Mehrfamilienhäusern wird ein Mehrverkehr ausgehen, der auf diese Weise zentral über die Planstraße geleitet werden soll.

Um ergänzend dazu den südlich gelegenen, nicht ausgebauten Feldweg von Verkehrsbewegungen frei zu halten, erfolgt auch hier die Aufnahme der Festsetzung eines durchgehenden *Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt*. Es ist städtischerseits nicht geplant, den Verkehrsweg zu ertüchtigen. Auch künftig verbleibt dieser Wege insbesondere in der landwirtschaftlichen

Nutzung bzw. dient der Bevölkerung als Fuß- und Radwegverbindung in die umgebende Landschaft. Gleichsam wird der nach Süden ausgerichtete Grundstücksbereich der privaten Grundstücke von einer Bebauung mit Garagen geschützt (vgl. Kap. 7.5) und verbleibt als Erholungs- und Ruhebereich.

7.9. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden *öffentliche Grünflächen (öG 1)* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die nördlich gelegene Parzelle dient dabei vordringlich der Räumung des angrenzenden Grabens III. Ordnung. Zunächst ist eine Breite von 2,00 m ausreichend, da im westlichen Abschnitt die Unterhaltung von Norden und Süden erfolgen kann. Da sich die Unterhaltung des Gewässers im Bereich des Flurstücks 22/2 aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse als schwierig erweist, wird die öffentliche Grünfläche auf Länge des Flurstücks auf 3,00 m verbreitert. Auf diese Weise kann ein ungehinderter Zugang zum Gewässer von Süden mit Maschinen zur Unterhaltung gewährleistet werden.

Über die festgesetzte *öffentliche Grünfläche (öG 1)* kann dem Graben III. Ordnung zudem mehr Raum gegeben werden, damit ohne baulichen Eingriff eine Renaturierung und Verbreiterung der Grabenparzelle stattfinden kann.

Die zentral festgesetzte *öffentliche Grünfläche (öG 2)* soll auf 2,00 m Breite als Begleitgrün für den dort verlaufenden Fuß- und Radweg ausgestaltet werden. Innerhalb der *öffentlichen Grünfläche (öG 2)* sind Vegetationsflächen, Bäume und Gehölze als Begleitgrün anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

7.10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes werden *Wasserflächen* und *Flächen für die Wasserwirtschaft* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Die Parzelle des in der Örtlichkeit vorhandenen Grabens III. Ordnung wird als *Wasserfläche* in die Planung aufgenommen. Um den Belangen der Wasserwirtschaft und eventuell auftretenden Starkregenereignissen gerecht werden zu können, ist die Renaturierung und Verbreiterung des Grabens ohne baulichen Eingriff auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche möglich. Dem Graben soll dadurch mehr Raum gegeben werden.

Die Räumung des Grabens ist im westlichen Abschnitt sowohl über den nördlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Fußweg möglich als auch über die angrenzende öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und der geplanten Versiegelung ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet

nicht möglich. Es wird deshalb ein Regenwasserkanal im Trennsystem im Straßenraum verlegt, an den die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen zwecks Oberflächenentwässerung angeschlossen werden können und der in die geplante Regenrückhaltefläche mündet, die im westlichen Bereich des Plangebiets als *Fläche für die Wasserwirtschaft* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt ist.

Die Rückhaltefläche muss nach überschlägiger Berechnung bei einem Rückstauvolumen von 50 l / m² ein Rückhaltevolumen von mind. 650 m³ aufweisen. Dieses Rückhaltevolumen ergibt sich wie folgt:

rechnerische Grundfläche aus WA 1 - 3: ca. 8.864 m² x 0,6 x 50 l / m = 266 m³

versiegelte Verkehrsflächen: ca. 1.313 m² x 50 l / m² = 66 m³

Die *Fläche für die Wasserwirtschaft* weist eine Größe von ca. 6.000 m² auf, so dass eine ausreichende Fläche zur Anlage naturnaher Regenrückhaltemulden mit einer Maximaltiefe von 50 cm vorhanden ist. Der Stauraumnachweis sowie die erforderlichen Angaben über die konkrete Ausgestaltung der Regenrückhaltung werden im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung geführt.

Die Rückhaltefläche soll als Blühwiese angelegt werden. Hierzu wird eine Neueinsaat oder Zwischensaat durch „Regio-Saatgut“ für das „Obere Weser- und Leinebergland mit Harz“ festgesetzt. Um eine hochwertige Brutplatzstruktur und Nahrungsquelle für Vögel zu schaffen, wird in der Fläche zudem eine mindestens 4 m breite freiwachsende Hecke aus unterschiedlichen Wildsträuchern festgesetzt (vgl. Kap. 7.12).

Auf eine Einzäunung der Fläche soll verzichtet werden.

7.11. Flächen für die Landwirtschaft

Im zentralen Bereich des Plangebietes verbleiben Flächen für die Landwirtschaft, die zusammen mit dem Flurstück 24, welches außerhalb des Geltungsbereiches gelegen ist, bewirtschaftet werden. Sofern eine auf das Flurstück 24 bezogene Erweiterung der Baulandflächen geplant ist, besteht in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit, die im Plangebiet gelegene Fläche für die Landwirtschaft einer neuen Entwicklung zuzuführen.

7.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Schaffung eines Ausgleichs für die im Plangebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet Maßnahmen umgesetzt. Der Bebauungsplan sieht hierfür im westlichen Teilbereich des Plangebiets die Festsetzung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* vor. In diesem Bereich ist als Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe die Anlage einer naturnah

gestalteten Regenrückhaltefläche in Form von Mulden mit Einsaat einer Blühwiese und Pflanzung einer Wildstrauchhecke geplant. Die Pflanzmaßnahmen dienen der Begrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft hin sowie der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Hierzu werden die folgenden textlichen Festsetzungen formuliert:

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Blühwiese anzulegen und zu pflegen. Es hat eine Neueinsaat oder Zwischensaat durch „Regio-Saatgut“ für das „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“ zu erfolgen. Die Hinweise des Herstellers sind zu beachten.

Die Blühwiese ist zweimal jährlich zu Ende Mai oder Anfang Juni und ab Anfang September zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Liegt der erste Mähzeitpunkt innerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.), sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Die Spurenelemente (Kalium, Phosphor, Magnesium, Schwefel) und der ph-Wert (Kalk) des Bodens sind auf die Gehaltsklasse C aufzudüngen. Die Düngung mit Kalk und Spurenelementen auf die Gehaltsklasse C hat alle 5-10 Jahre zu erfolgen. Eine Stickstoffdüngung ist unzulässig.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind naturnah gestaltete Mulden als Regenrückhalteraum anzulegen. Die Böschungen sind flach und unregelmäßig mindestens im Verhältnis 1: 3 auszubilden.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine mindestens 4,00 m breite freiwachsende Hecke aus unterschiedlichen Wildsträuchern zu pflanzen. Als Straucharten werden empfohlen:

Schlehe/Schwarzdorn (Prunus spinosa), Weißdorn (Crategus monogyna/laevigata), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnliche Eibe (Taxus bacata), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Kornelkirsche (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Kriechrose (Rosa arvensis), Hundsrose (Rosa canina), Essigrose (Rosa gallica), Zimtrose (Rosa majalis).

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationsperiode (Ansaaten) bzw. Pflanzperiode (Herbst / Winter bei Gehölzen) durchzuführen. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).

Als weitere *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sind abstrahlende Lichtemissionen im Sinne des Artenschutzes zu vermeiden. Hierzu bedarf es im Plangebiet Regelungen zu Abstrahlwinkeln sowie einer Steuerung der Beleuchtungsstärke, die als Maßnahmen zum Schutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wie folgt festgesetzt werden:

> *Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht zulässig (gelbe PC Amber LED oder bernsteinfarbene LED). Bei der Auswahl der Leuchtmittel dient eine Farbtemperatur von 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin als Orientierung. Beleuchtungsstärken sind bis max. 10 Lux zulässig.*
>
> *Als Leuchtmittel sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %), zulässig.*

Bei der Installation ist zu beachten, dass Beleuchtungen möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet angebracht werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Ferner sollte die Beleuchtung von Zufahrten und Parkplätzen nicht dauerhaft erfolgen und über Bewegungsmelder reguliert werden. Auf das flächige Anstrahlen, bspw. von Fassaden ist ebenso zu verzichten wie auf die Installation von Lichtquellen, die ausschließlich dekorative Funktion haben. Große Fensterflächen sind so herzurichten, dass diese nach Außen abgedunkelt werden können.

7.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet soll wirkungsvoll und aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes durchgrünt werden. Eine Mindestqualität und der Pflanzabstand gewährleisten eine wirkungsvolle, dauerhafte Pflanzung. Innerhalb der entlang des Fuß- und Radweges vorgesehenen öffentlichen Grünfläche (öG 2) ist die Anpflanzung von *Einzelbäumen* geplant:

> *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG 2) sind Einzelbäume gem. Gehölzliste 1 anzupflanzen, die unter Berücksichtigung der nachstehenden Angaben zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind:*
>
> - *Gehölzqualität für Bäume: Heister 200-250 cm, zweimal verpflanzt*
> - *Gehölzqualität für Sträucher: zweimal verpflanzt, 60-100 cm*
> - *Pflanzabstand der Gehölze: mindestens 1,5 m und in der Reihe.*

Die verbleibende Fläche ist als Blühstreifen anzulegen: Ansaat mit einer standortheimischen Saatgutmischung zertifizierter Herkunft (Regio-Saatgut UG 6 – Oberes Weser- und

Leinebergland mit Harz; Feldrain und Saum, Ansaatmenge 1 g/m². Pflege: 1 bis 2-schürige Mahd pro Jahr, Abfuhr des Mähgutes.

Am nördlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes (WA 3) wird zur Eingrünung des Gebietes und zum Schutz des nördlich angrenzenden Grabens III. Ordnung eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Zum Zwecke der besseren Räumung des nördlich gelegenen Gewässers wird die Breite dieses Streifens auf Höhe des Flurstücks 22/2 von 3,00 m auf 2,00 m reduziert (vgl. Kap. 7.9 und Kap. 7.10):

> *Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine artenreiche Strauchpflanzung aus standortgerechten Gehölzen der Gehölzlisten 1 oder 2 vorzusehen (Pflanzqualität: mind. 2 x verschult, 60 – 100 cm hoch). Eine dauerhafte Erhaltung und Pflege der Pflanzungen sind zu gewährleisten.*

Zur typischen Prägung einer Siedlung gehören Hausbäume bzw. einzelne Baumpositionen und Obstbäume auf den privaten Grundstücken. Der Bebauungsplan setzt deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB weitere Anpflanzungen fest:

> *Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbaum (Hochstamm) der Gehölzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Zum Durchführungszeitpunkt für die Anpflanzungen ergeht folgende textliche Festsetzung:

> *Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationsperiode (Ansaaten) bzw. Pflanzperiode (Herbst / Winter bei Gehölzen) durchzuführen. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).*

Jeweils geeignete Arten sind in den nachstehenden Gehölzlisten aufgeführt:

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):		**Große Sträucher:**	
Acer platanoides	- Spitzahorn[2]	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn[2]	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn[1,2]
Fagus sylvatica	- Rotbuche[1]	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn[1,2]
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide[2]
Quercus petraea	- Traubeneiche	Salix triandra	- Mandel-Weide[2]
Tilia cordata	- Winterlinde[2]	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Acer campestre	- Feldahorn[1]	**Kleine Sträucher:**	
Carpinus betulus	- Hainbuche[1]	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Malus sylvestris	- Holzapfel	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Populus tremula	- Zitterpappel[2]	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche[2]	Rosa canina	- Hundsrose[2]

[1] für Schnitthecken geeignete Gehölze
[2] Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche

Große Bäume (> 15m):		**Große und mittelgroße Sträucher:**	
Castanea sativa	- Esskastanie[2]	Amelanchier in Arten	- Felsenbirne
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde[2]	Cornus mas	- Kornelkirsche[2]
Mittelgroße Bäume (10 - 20 m):		Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Corylus colurna	- Hasel	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Crat. laevig. “Pauls Scarlet”	- Rotdorn	Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Sorbus domestica	- Speierling	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster[1]
Sorbus aria	- Mehlbeere[2]	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Obstbäume[2]	(Halb- oder Hochstamm)	**Kleine Sträucher:**	
Äpfel:	Gelber Richard, Rote Sternrette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum[1]
		Deutzia scabra	- Deutzie
		Rosa rubiginosa	- Weinrose[2]
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue	Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrose[2]
		Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy	Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Renekode		
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer Schwarze Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin		

[1] für Schnitthecken geeignete Gehölze
[2] Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten

7.14. Maßnahmen für den Schallschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch die angrenzende Rintelner Straße schalltechnisch belastet, während der Einfluss von Verkehrsgeräuschen der B 83 nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. Kap. 4.6).

Im Hinblick auf die Emissionen, die ausgehend vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, werden über *Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes* passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

> *Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für die der Rintelner Straße zugewandte Gebäudeseiten die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Gemäß Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile der für Wohnzwecke vorgesehenen Gebäudeteile mit dem nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaß auszustatten.*
>
> *Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Außenwohnbereiche bevorzugt an der straßenabgewandten Seite oder an den senkrecht zur Lärmquelle orientierten Fassaden zu errichten.*
>
> *Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) ist bei Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.*
>
> *Wird durch ergänzenden schalltechnischen Nachweis für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.*

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der künftigen Bewohner vor einer zu hohen Lärmbelastung.

8. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Baugebietes den in der Umgebung bereits vorliegenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung im Plangebiet weitestgehend fortzuführen. Der neue Siedlungsbereich soll aus der Landschaft heraus betrachtet als harmonischer, selbstverständlicher Bestandteil der Ortslage wahrgenommen werden. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Kleinenbremer Wege“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dächer der Haupt- und Nebengebäude, die Grundstückseinfriedungen, die Gartengestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

8.1. Dächer

Die Wirkung von Siedlungsbereichen innerhalb des Landschaftsbildes wird vorwiegend durch die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild kann deshalb durch eine relativ einheitliche Dachlandschaft erreicht werden.

Die Siedlungsbereiche in der Umgebung des Plangebiets weisen überwiegend die für das Schaumburger Land typischen gleichgeneigten Satteldächer auf. Im Plangebiet selbst soll sich diese Gestaltung wieder finden können. Gleichzeitig soll einem optimierten Bauen und auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden können. Im Vordergrund steht die einheitliche Ausgestaltung der Dächer in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) des Bebauungsplanes, wie folgt:

> *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 2°-7° Grad zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind einheitlich zu gestalten.*

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 3) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mind. 12 cm betragen, die Substratstärke mind. 8 cm, zzgl. Drainage und Filterschicht. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich zulässig. Untergeordnete techn. Aufbauten sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 3) sind als Dacheindeckung für geneigte Dächer nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 7012 Basaltgrau - 7013 Braungrau - 7015 Schiefergrau - 7016 Anthrazitgrau - 7021 Schwarzgrau - 7024 Graphitgrau - 9011 Graphitschwarz. Solarelemente sind als Dacheindeckung allgemein zulässig.

Im Plangebiet finden sich auf Basis der örtlichen Bauvorschrift verschiedene Dachformen und Dacheindeckungen wieder, die für die Wohngebiete (WA 1 und WA 2) einheitlich ausgestaltet werden müssen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die Ortsrandlage des Baugebietes nach Süden und Osten einheitlich und harmonisch erscheint. Die Ausgestaltung der Dächer innerhalb des Wohngebietes (WA 3) spielt im Siedlungsgefüge eine untergeordnete Rolle. Die zweite Baureihe ist von außen weniger einsehbar, weswegen hier keine einheitliche Steuerung der Gestaltung der Dachlandschaft erfolgt.

Die Ausgestaltung von Flachdächern als Gründächer dient dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung und ist im gesamten Plangebiet möglich. Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich zudem gut in das Landschaftsbild ein und dienen ferner dem Umwelt- und Naturschutz. Die vorgeschriebenen Substratstärken und der Schichtaufbau entsprechend dabei dem allgemeinen Stand der Technik.

Historisch nicht begründet und im Siedlungs- und Landschaftsbild störend sind Materialien, wie z. B. Metall oder glänzende, blaue und sonstige abweichende Dachfarben. Diese würden bei landschaftsbildprägenden Gebäuden in der vorliegenden Ortsrandsituation visuell extrem störend wirken. Daher wird die Dacheindeckung für geneigte Dächer im Plangebiet entsprechend der örtlichen Bauvorschrift definiert.

Zum energiesparenden Bauen ist die Nutzung regenerativer Energien unerlässlich. Dabei werden Solarkollektoren beim Wohnungsbau in erster Linie zur Warmwasserbereitung und

Heizungsunterstützung eingesetzt. Sie sind auf allen Dachflächen – auch als Dacheindeckung – allgemein zulässig.

8.2. Fassaden

Für den Betrachter, der sich im Straßenraum aufhält, prägen die Gebäudefassaden maßgeblich das Siedlungsbild. Um eine Gestaltungsharmonie zu gewährleisten, ist es besonders aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes wichtig, einer allzu individuellen Materialwahl bzw. Farbgebung bei einzelnen Gebäuden entgegen zu wirken. Dies kann durch eine Beschränkung auf einheitliche Materialen und Farben erreicht werden:

> *Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind die Fassaden einheitlich auszuführen.*

Ebenso wie die Bauvorschrift zur Dachlandschaft liegt die Vorgabe zur einheitlichen Ausgestaltung der Fassaden darin begründet, dass die Ortsrandlage des Baugebietes nach Süden und Osten einheitlich und harmonisch erscheint. Die Fassaden innerhalb des Wohngebietes (WA 3) treten auch hier im Siedlungsgefüge in den Hintergrund und spielen eine untergeordnete Rolle. Die zweite Baureihe ist von außen weniger einsehbar, weswegen hier keine einheitliche Steuerung der Gestaltung der Fassaden erfolgt.

8.3. Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario erfordern es, gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen. Nur so kann im Anschluss an den öffentlichen Raum ein Mindestmaß an Harmonie gestalterisch erreicht werden.

Die vorderen Grundstücksbereiche sollen wirkungsvoll zum Straßenraum abgrenzt werden können, das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch hohe, geschlossene Zäune oder Hecken soll zur Wahrung des Ortsbildes als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden. Die Vorgartenbereiche sollen als einsehbarer und ansprechend gestalteter „halböffentlicher“ Raum wirken. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung zur Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung besteht. Da die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Plangebiet ohnehin schwer einsehbar sind, wird folgende Höhenbegrenzung vorgeschrieben:

> *Die Maximalhöhe der Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg beträgt 1,20 m.*

Auch hinsichtlich der Wahl der Materialien zur Gestaltung der Einfriedungen wird folgende Bauvorschrift definiert:

Für die Einfriedung sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- *Schnitthecken aus Hainbuchen, Rotbuchen oder Liguster,*
- *Holzstaketenzäune,*
- *Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe gem. § 2 der örtl. BV),*
- *Einfriedungen aus Naturstein.*

Mauern aus Ziegelmauerwerk und Naturstein sind nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig und müssen nicht eingegrünt werden. Die Farbgebung des Ziegelmauerwerks richtet sich nach den in § 2 genannten RAL-Tönen.

Kombinationen von Schnitthecken mit Maschendraht- / Stahlmattenzäunen sind zulässig, wenn die Schnitthecke zugewandt zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg gepflanzt wird.

Kunststoffgeflechte als Einfriedungen sind allgemein unzulässig

Die in der örtlichen Bauvorschrift festgelegten Hecken und Ziegelmauern sind für ähnlich strukturierte Gebiete typisch und im Ortsbild üblich. Maschendraht- und Stahlmattenzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden, die den Zaun nach außen verdecken. Allgemein unzulässig sind Kunststoffgeflechte als Einfriedungen. Diese würden insbesondere zum Landschaftsraum ausgerichtet störend wirken und der ansonsten beabsichtigten Harmonie in der Gestaltung des Baugebietes entgegenwirken.

8.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Grundstücken

In der Regel werden im städtischen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und / oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Ortsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad und damit die verminderte Verfügbarkeit von Flächen für Flora und Fauna. Um dem entgegen zu wirken, wird folgende örtliche Bauvorschrift definiert:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden / längs des Gebäudesockels von max. 50 cm Breite.

Durch diese örtliche Bauvorschrift soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden. Ferner dient diese Vorschrift dem Klimaschutz, der Klimafolgenanpassung und wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Siedlungsbereich aus, indem weniger Hitze auf versiegelten, mit Steinen oder ähnlichem bedeckten Flächen entsteht.

8.5. Werbeanlangen

Es ist nicht auszuschließen, dass im Wohngebiet zulässige Nutzungen oder Freiberufler durch Werbung Aufmerksamkeit erwirken wollen. Diese Form der Werbung ist zulässig. Vor diesem Hintergrund werden einschränkende Regelungen zur Gestaltung und Dimensionierung möglicher Werbeanlagen getroffen:

> *Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeniveau am Gebäude angebracht werden, Fahnen und -masten sind unzulässig. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso unzulässig wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).*

Werbung ist in allgemeinen Wohngebieten ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Hierauf wird in der Bauvorschrift zur Beachtung hingewiesen. Die in dieser Bauvorschrift geregelte maximale Flächengröße und Anordnung der Werbeanlage ermöglicht es, mit ansprechend gestalteten Schildern oder freistehenden Anlagen Aufmerksamkeit zu erzeugen, ohne dass das Siedlungsbild durch allzu aggressive Werbung unangemessen beeinträchtigt wird. Das Aufstellen von Fahnen und Fahnenmasten zu Werbezwecken ist in Wohngebieten unüblich und eher in Gewerbegebieten anzutreffen. Daher werden diese Elemente von ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen.

8.6. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld in entsprechender Höhe ermöglicht.

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über öffentliche Straßen an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Nach Norden hin ist der neue Siedlungsbereich über die Rintelner Straße an die Innenstadt und nach Süden an die Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße (B 83) angebunden.

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch die Anlage einer Planstraße, ausgehend von der Rintelner Straße mit Anbindung an die Straße Röthekamp. Die Verbindungsstraße soll niveaugleich ausgebaut werden. Die vorgesehene Fahrbahnbreite, die Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen Straßenfläche sind ausreichend, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

Grundsätzlich wird ein verkehrsberuhigter Straßenausbau angestrebt. Dabei sind die Stellplätze später im Straßenraum zu kennzeichnen.

9.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Trinkwasser- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westfalen-Weser-Netz AG.

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Bückeburg zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz von 800 l / min. für eine Löschzeit von zwei Stunden zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch das öffentliche Trinkwassernetz über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt werden.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Bückeburg. Im Plangebiet wird ein Schmutzwasserkanal verlegt. Die neuen Grundstücke werden über diesen an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der

Allgemeinheit zu verhüten. Da eine umfängliche Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, wird das anfallende Oberflächenwasser einem neu anzulegenden Regenrückhaltebereich zugeführt und dann in das bestehende Vorfluternetz eingeleitet. Hierzu wird innerhalb des Straßenraums ein Regenwasserkanal im Trennsystem verlegt.

Die Stadt Bückeburg befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation des Abwasserbetriebs der Stadt Bückeburg ist anzeigepflichtig.

Das Plangebiet wird an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen im Straßenraum ist das Merkblatt, DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013) zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

9.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) am nördlichen Ende der Rintelner Straße (Kreisel / Bückeburger Hof) oder an der Steinberger Straße (Bensenstraße).

9.4. Starkregenereignisse

Zum Schutz vor Eindringen von Regenwasser in Türen und bodentiefen Fenstern bei Starkregen sollte die Fußbodenhöhe (Oberkante Rochbaudecke) 20 cm über der angrenzenden, endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die mittig des Gebäudes befindliche Straßenhöhe.

10. Archäologische Hinweise

Zur Berücksichtigung archäologischer Belange wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge

meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Kommunalarchäologe Dr. Lau, Tel.: 05722-956615, E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.862 m²
öffentliche Verkehrsflächen	1.313 m²
Wasserflächen inkl. Maßnahmenflächen	6.171 m²
Grünflächen	422 m²
Flächen zum Anpflanzen	406 m²
Flächen für die Landwirtschaft	1.490m²
Gesamtfläche des Plangebiets	**18.664 m²**

Tabelle 1: städtebauliche Werte

12. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg zu unterrichten.

13. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

14. Abwägung

Die Abwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

B. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Ermittlung der Umweltauswirkungen. Die Träger öffentlicher Belange sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. Aufgrund dessen erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtet im Nachgang zu dieser Beteiligung und wird gemeinsam mit den Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Ferner erfolgt derzeit die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, deren Ergebnisse zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht final zur Verfügung stehen und im weiteren Planverfahren in die Unterlagen eingearbeitet werden. Erst aus den Erkenntnissen der Untersuchung lässt sich der Umweltbericht erstellen.