



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

"Vorwohlder Feld II"

B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 26. 06. 2001

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 aufgrund des § 2 (1) BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Kleinsiedlungsgebiet in nördlicher Erweiterung der Siedlung Vorwohldede aufzustellen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 DER STADT SULINGEN "VORWOHLDER FELD II"

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

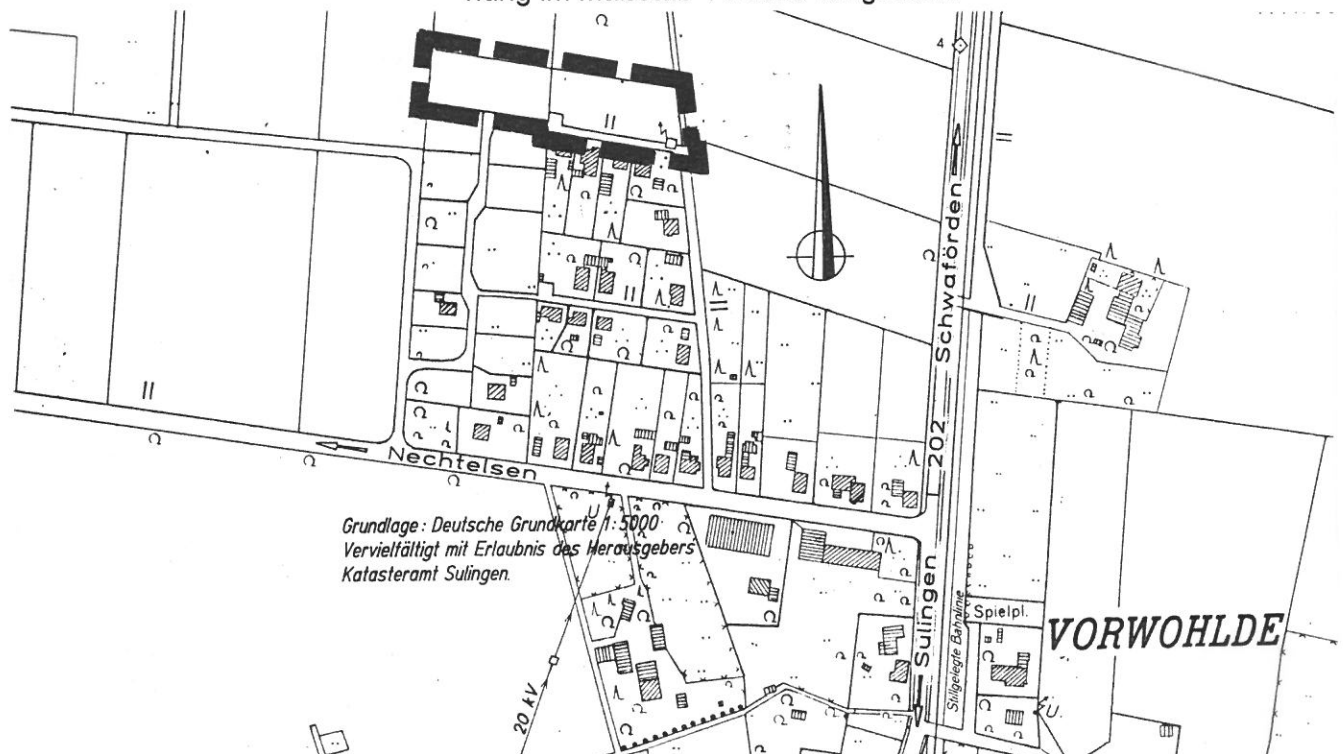
- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der derzeit geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der derzeit geltenden Fassung,
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 13.03.2000 vollständig nach.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.



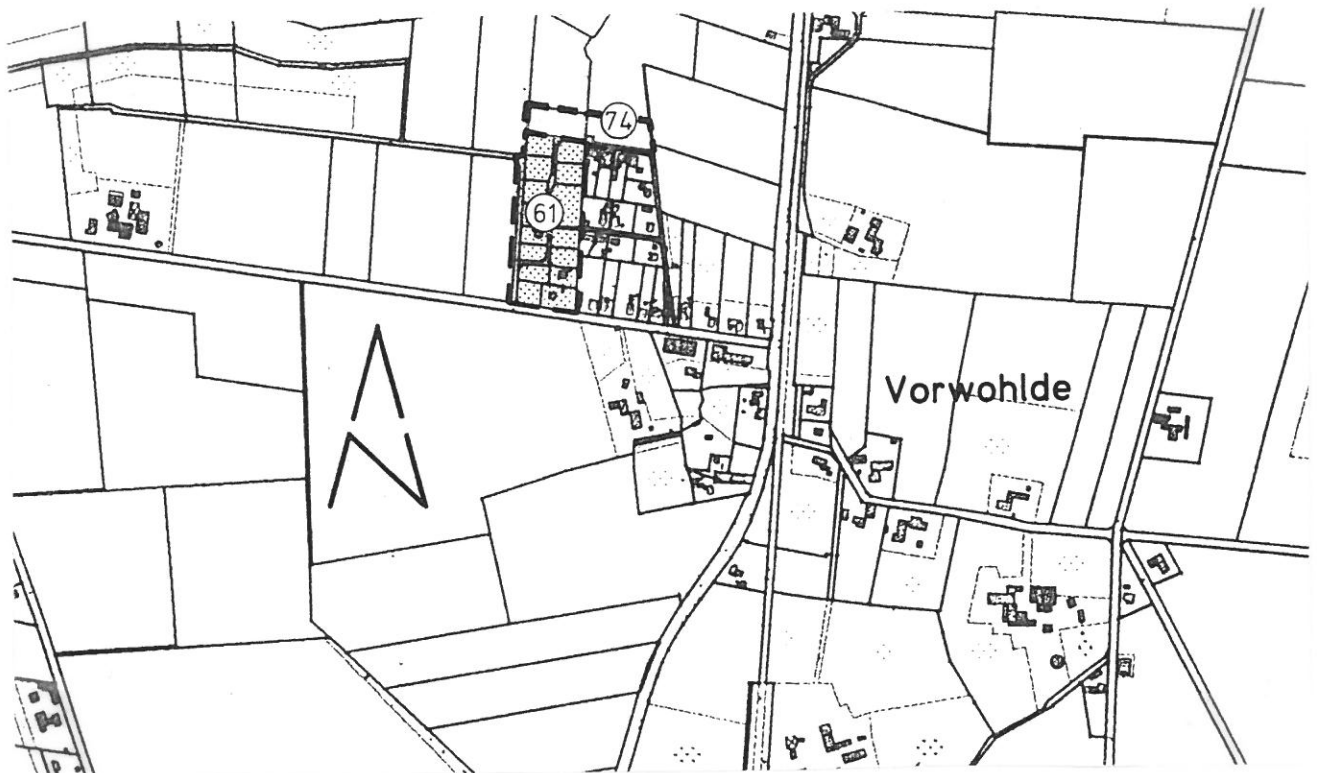
Das Amt für Agrarstruktur Sulingen weist in seiner Stellungnahme vom 08.02.2001 darauf hin, dass die vom Bebauungsplan Nr. 74 "Vorwohlder Feld II" betroffenen Flurstücke im geplanten Flurbereinigungsverfahren Sulingen-Nord liegen.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Sulingen "Vorwohlder Feld II" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

5. Anschlussplanungen

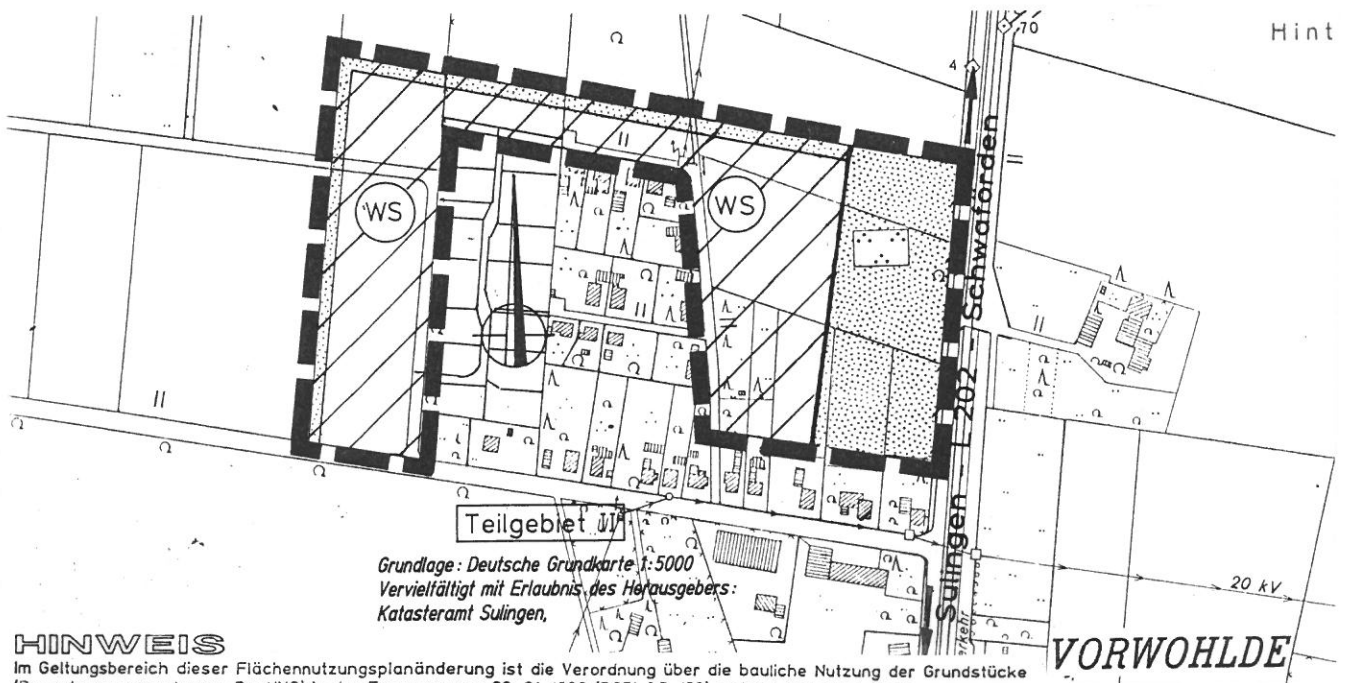
Das Bebauungsplangebiet grenzt - wie in nachfolgender Übersichtskarte dargestellt - an das Bebauungsplangebiet Nr. 61 der Stadt Sulingen "Vorwohlder Feld" an. Im Grenzbereich beider Bebauungsplangebiete sind gleiche Nutzungen festgesetzt.



6. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend.

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 "Wohnbauflächen Nordsulingen, Teilgebiet II - Vorwohlder Feld" wurden für den die Siedlung Vorwohldede umgebenden Bereich Kleinsiedlungsgebietsflächen in einer Größe von 4,12 ha ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung ist von der Bezirksregierung Hannover mit Bescheid vom 25.09.2000, Az. 204.13-21101.2-36-51/20/00, mit Maßgaben genehmigt worden. Der Rat der Stadt Sulingen ist den Maßgaben in seiner Sitzung am 30.11.2000 beigetreten. Mit Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung in der Sulinger Kreiszeitung am 05. Dez. 2000 ist die Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig geworden. Die Flächennutzungsplanänderung ist in der anliegenden Plananlage dargestellt.



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Sulingen,

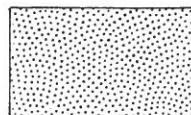
HINWEIS

Im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Kleinsiedlungsgebiet



Grünfläche



Park-, Gartenanlage,
Freizeitgelände, Erholung



Grenze des Änderungsbereichs

STADT SULINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN '80
34. Änderung
"Wohnbauflächen Nordsulingen"
»Teilgebiet II - Vorwohlder Feld«

Maßstab 1:5000

Durch diesen Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 0,6340 ha soll nunmehr eine Nettobaulandfläche von 0,4441 ha einer Bebauung zugeführt werden. Die Fläche ist weitestgehendst durch vorhandene Straßen erschlossen. Darüber hinaus ist in zentraler Lage eine Spielplatzfläche in einer Größe von 0,07 ha festgesetzt.

7. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.

Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Wie bereits im Erläuterungsbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen "Wohnbauflächen Nordsulingen mit den Teilgebieten „Obere Günne“ und „Vorwohlder Feld“ dargelegt, ist seit geraumer Zeit festzustellen, dass der Bauwunsch der in den Ortschaften aufgewachsenen und wohnenden Menschen sich vornehmlich auf die eigene Ortschaft konzentriert, da hier vielfältige soziale Bindungen aufgebaut worden sind. Diese sollen auch weiterhin gepflegt werden. Im Interesse einer auch zukünftig aktiven dörflichen Gemeinschaft wird in den politischen Gremien die Ausweisung von Bauland in den einzelnen Ortschaften für die Ansiedlung vornehmlich im Rahmen der Eigenentwicklung für erforderlich gehalten.

Südlich des Planungsbereiches befindet sich ein in der Nachkriegszeit gewachsenes Kleinsiedlungsgebiet, das nach Westen hin durch das Bebauungsplangebiet Nr. 61 "Vorwohlder Feld" erweitert worden ist. Der Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 61 ist mittlerweile weitestgehendst bebaut, sodass weitere Reserveflächen zu schaffen sind.

Wie bereits unter Pkt. 6 dargelegt, hat der Rat der Stadt Sulingen vorbereitend durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 Kleinsiedlungsgebietsflächen um die bereits vorhandenen bebauten Bereiche herum ausgewiesen. Im Rahmen einer ersten angemessen dimensionierten Erweiterung soll nunmehr ein nördlich an die bebauten Bereiche angrenzender Bereich als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen werden. Dieser Bereich ist bereits durch vorhandene Erschließungsstraßen weitestgehendst erschlossen, sodass lediglich im westlichen Bereich dieses Bebauungsplanes eine Ergänzung der Verkehrsflächen erforderlich wird.

Die für die Bebauung und die Anlegung des Kinderspielplatzes erforderlichen Flächen befinden sich bereits im Besitz der stadteigenen Stadtentwicklungsgesellschaft und sollen von dieser an Bauwillige veräußert werden.

Die mögliche Grundstücksaufteilung ist in dem nachfolgenden Bildplan dargestellt.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

"Vorwohlder Feld II"

BILDPLAN

Beispiel für
mögliche Grundstückseinteilung und
mögliche Bebauung

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Sulingen "Vorwohlder Feld II" enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Verkehrsflächen,
- c) Grünflächen,
- d) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- e) Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung,
- f) Umgrenzung von Flächen, die für die Anlage einer Sickermulde freizuhalten sind,
- g) Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Zone 3 des beantragten Wasserschutzgebietes Schwaförden),
- h) textliche Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im Einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus werden auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 47 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen getroffen.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind festgesetzt als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO entsprechend den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan '80 und seiner 34. Änderung.

Im § 2 (3) BauNVO ist dargelegt, dass ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Diese bereits gesetzlich fixierte Obergrenze gewährleistet eine der umgebenden Bebauung angepasste homogene Siedlungsstruktur.

Es erscheint städtebaulich verträglich, unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden neben normalen freistehenden Siedlungshäusern auch in diesem Bebauungsplangebiet Doppelhäuser zuzulassen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung des § 17 der Baunutzungsverordnung und der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung sowohl im Altsiedlungsbereich als auch im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 61 "Vorwohlder Feld" wird im Bereich dieses Kleinsiedlungsgebietes das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Textlich ist festgesetzt, dass private Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind. Bei Starkregenereignissen ist das auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen. Eine unterirdische Versickerung über Sickerstränge ist aufgrund der Lage am Rande der Schutzzone 3 des geplanten Wasserschutzgebietes Schwaförden nicht zulässig.

Somit ist sichergestellt, dass durch Zufahrten eintretende negative Versiegelungseffekte durch geeignete Vorkehrungen aufgehoben werden. Eine Begrenzung der Zufahrtslänge braucht daher nicht zu erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 getroffene Festsetzung hingewiesen, in der dargelegt ist, dass für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) mind. ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden muss.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO werden im gesamten Baugebiet durchgehende Bauteppiche festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die überbaubaren Bereiche sind durch Baugrenzen umfasst.

Für die Anlegung von Regenwassersickermulden werden nicht überbaubare Bereiche in einer Breite von 3,00 m freigehalten, die nicht mit baulichen Nebenanlagen und Garagen überbaut werden dürfen.

Textlich ist auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO festgesetzt, dass im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und der Bereich zwischen dem Bauvorhaben und der Grundstücksgrenze mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit standortgerechten, heckenbildenden Gehölzen flächendeckend zu begrünen ist.

8.1.4 Bauwerkshöhe, Geschossigkeit

.....
Im gesamten Baugebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus werden aufgrund der vorhandenen Lage am nördlichen Rand der Siedlung Vorwohldede die maximalen Firsthöhen mit 9,50 m festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

8.1.5 Bauweise

.....
Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt aus dem städtebaulichen Grund, großflächigere eingeschossige Baukörper aus dem Gebiet fernzuhalten und eine der angrenzenden gewachsenen Bebauung angepasste Bauweise zu sichern. Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.1.1 "Art der baulichen Nutzung" wird verwiesen.

8.2 Verkehrswesen

8.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

.....
Überörtliche Verkehrsbelange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Das Baugebiet wird über Gemeindestraßen an das klassifizierte Straßennetz (Landesstraße 202) im Bereich der Siedlung „Vorwohldede“ angeschlossen. Durch die Größe des Bebauungsplangebietes und der hieraus resultierenden zusätzlichen Bebauung erfolgt keine gravierende Steigerung des Zu- und Abgangsverkehrs im Knotenpunkt mit der Landesstraße 202.

Zur Gewährleistung sicherer Verkehrsabläufe und zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehung für die verkehrliche Anbindung in km 3,680 der Landesstraße 202 wurde zwischen der Stadt Sulingen und dem Straßenbauamt Nienburg/Weser eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Diese ist zu beachten.

Der Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen hat mit Stellungnahme vom 07.02.2001 zum Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet durch die Haltestellen "Vorwohldede, Siedlung" (Linie 122) und "Sulingen-Vorwohldede" (Linien 123, 134, 135, 152) erschlossen wird. Vom Bebauungsplangebiet offensichtlich besser zu erreichen ist die Linie 122, die allerdings hauptsächlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist. Die Haltestelle "Sulingen-Vorwohldede" an der Landesstraße L 202 bietet ein deutlich besseres ÖPNV-Angebot. Mit der dort u. a. verkehrenden Linie 123 besteht ein vertakteter Fahrplan nach Sulingen bzw. Bassum mit Anschluss in Bassum an den Zug nach Bremen. Das Busangebot auf dieser Linie wird am

Wochenende und im Abendverkehr durch einen Taxibus ergänzt. Die übrigen an der Haltestelle verkehrenden Linien sind ebenso wie die Linie 122 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Um die Attraktivität des ÖPNV zu stärken, bittet der VBN, bei der Planung darauf zu achten, dass eine möglichst direkte Zuwegung vom Neubaugebiet zur Haltestelle Sulingen-Vorwohldede an der L 202 geschaffen wird.

Der Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen weist ergänzend darauf hin, dass es sich bei der im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan eingerechneten Lärmbelastung durch je einen Nahverkehrszug lediglich um eine Annahme handelt, da zurzeit die Strecke Sulingen-Bassum nicht vom Schienenverkehr genutzt wird.

Die Planungshinweise des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen werden zur Kenntnis genommen.

Das Straßenbauamt Nienburg/Weser legt in seiner Stellungnahme vom 15.02.2001 dar, dass das Bebauungsplangebiet ca. 170 m westlich der Landesstraße 202 Sulingen - Vilsen liegt.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über die Gemeindestraße, welche in km 3,680 verkehrsgerechten Anschluss an die Landesstraße 202 besitzt, sichergestellt.

Für den v. g. Einmündungsbereich in km 3,680 der Landesstraße 202 besteht eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Vorwohlder Feld" zwischen der Stadt Sulingen und dem Straßenbauamt Nienburg geschlossene Vereinbarung vom 04.01./11.01.2000.

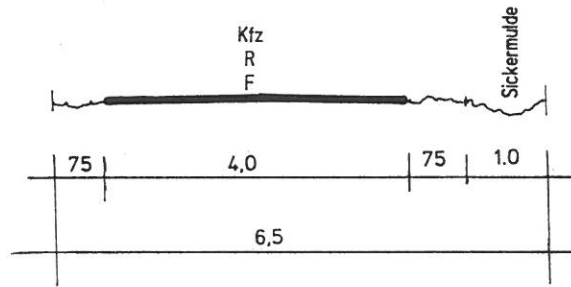
8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bisherige, noch geringfügig auszubauende Erschließungsstraße der vorhandenen nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Siedlung und über eine westliche im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 61 "Vorwohlder Feld" angelegte Erschließungsstraße. Der westliche Bereich ist durch eine straßenmäßige Ergänzung bis an die westliche Bebauungslagengrenze zu erweitern, um eine spätere Anbindung auch der westlich angrenzenden durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 dargestellten Kleinsiedlungsgebietsflächen zu ermöglichen.

Die neuen Verkehrsflächen werden innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes mit einer Straßenraumbreite von 6,50 m ausgewiesen. Hierdurch soll der vorhandene Wohnwegecharakter beibehalten werden, der ausschließlich die Zuwegung zu den festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten dieses Bebauungsplangebietes und der vorgelagerten Wohnbaugrundstücke sicherstellen soll.

Als Notumfahrung für die das Baugebiet anfahrenden Lkw's wie Müllfahrzeuge und dergleichen dient die im Bebauungsplangebiet Nr. 61 "Vorwohlder Feld" liegende, die Erschließungsstraßen verbindende Verkehrsfläche südlich des nunmehr ausgewiesenen Kinderspielfeldes. Ansonsten soll diese Verkehrsfläche lediglich als öffentlicher Fußgängerbereich genutzt werden.

Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen über Sickermulden zu entwässern. Die neu anzulegenden Straßenbereiche sind in dem nachfolgenden Regelprofil dargestellt:



8.3 Grünflächen / Landschaftsschutz

Das Baugebiet grenzt nach Norden, Westen und Süden an auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gegenüber der freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden daher nach Norden entlang des an der Ostseite verlaufenden Wirtschaftsweges Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in einer Breite von 3 m festgesetzt. Diese Bereiche sind gleichzeitig überlagernd auch als Sickermulden im Sinne von § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Anpflanzungen sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu bepflanzen.

Weiterhin ist textlich festgesetzt, dass für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle zusätzlich auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Hierdurch wird in Abhängigkeit mit der Versiegelung ein entsprechendes Kompensationspotential geschaffen.

Die Anpflanzungen sollten bis zu der Pflanzperiode erfolgen, die auf die Fertigstellung bzw. auf eine Schlussabnahme gemäß § 80 NBauO der ersten auf dem jeweiligen Baugrundstück fertiggestellten Baumaßnahme folgt.

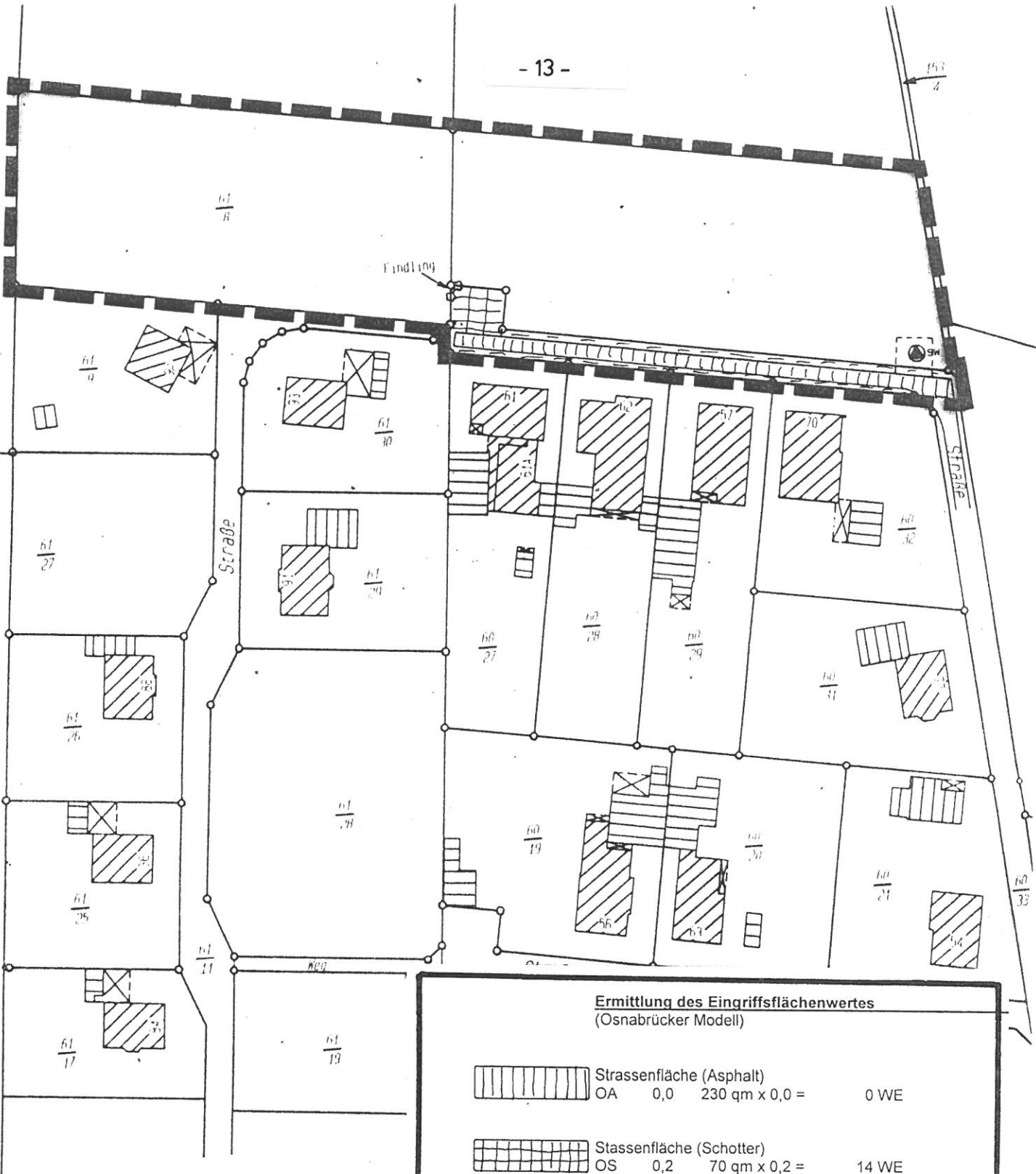
Die Stadt Sulingen wird gemäß § 178 BauGB den jeweiligen Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück spätestens in dieser Pflanzperiode entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Somit ist eine unverzügliche Anpflanzung nach erfolgter Baumaßnahme sichergestellt.

Zur Begrenzung der versiegelten Flächen ist textlich auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB festgesetzt, dass die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugen- bzw. versickerungsfähigem Flächenanteil, Rasensteine, Dränbetonsteine, Schotterrasen oder gleichwertig) zulässig sind. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.

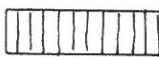
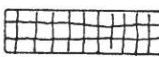
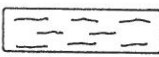
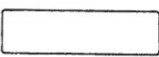
Eine Versickerung auf dem Grundstück und seiner gepflasterten Flächen über Einläufe und Sickerstränge ist nicht zulässig, da der Planbereich am südlichen Rand der Schutzzone 3 des geplanten Wasserschutzgebietes Sulingen liegt.

Diesen für die privaten Grundstücksflächen festgesetzten Grundsätzen wird die Stadt Sulingen auch bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen gerecht werden. Im Bereich der befahrenen Verkehrsflächen wird die Befestigung auf einem erforderlichen Minimum gehalten (s. Pkt. 8.2.2 "Innerörtliche Verkehrsbelange"). Das abfließende Regenwasser wird seitlichen begrünten Sickermulden zugeführt.

Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 9 „Städtebauliche Werte“ dargelegten Flächengrößen und unter Anwendung des Osnabrücker Modells wird im Nachfolgenden die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Berechnung der Kompensation vorgenommen:



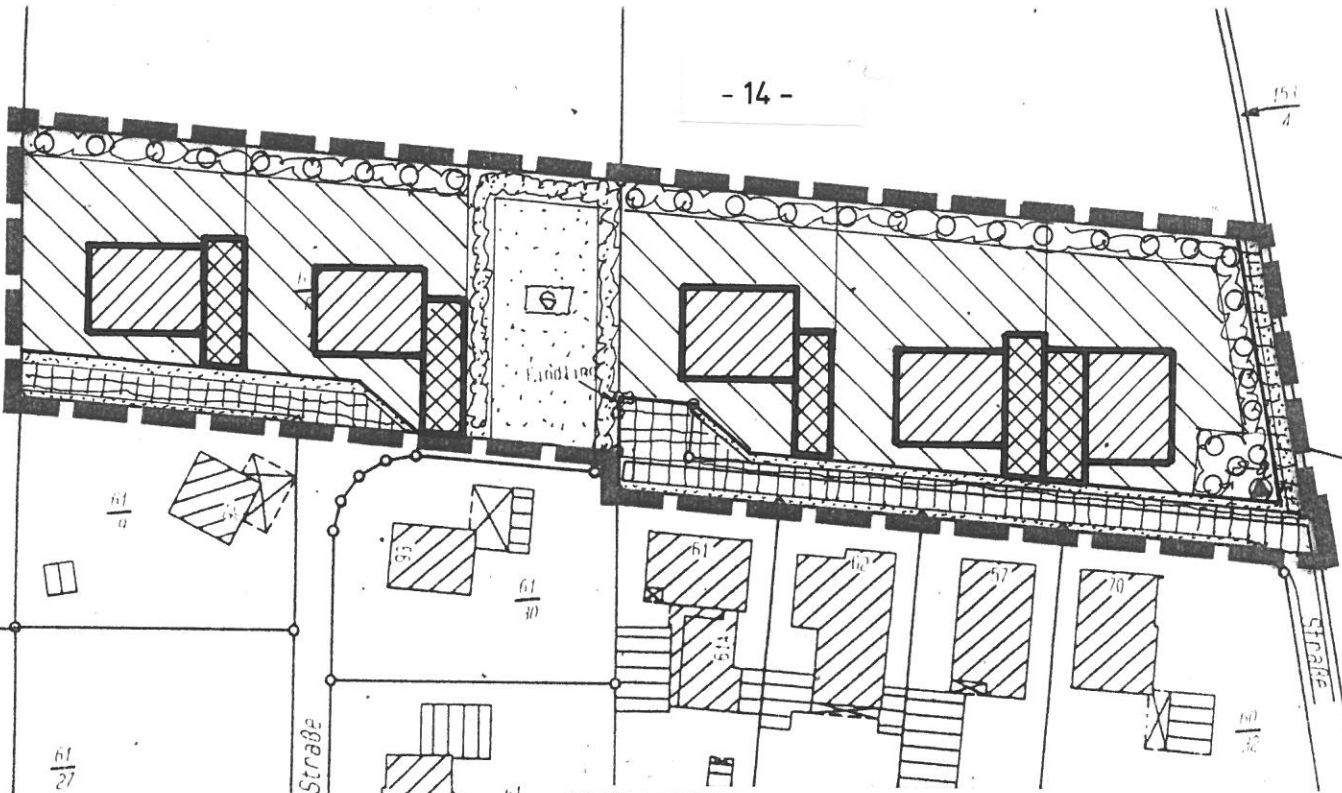
Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
(Osnabrücker Modell)

	Strassenfläche (Asphalt)	OA	0,0	230 qm x 0,0 =	0 WE
	Strassenfläche (Schotter)	OS	0,2	70 qm x 0,2 =	14 WE
	Strassenseitenraum, Verkehrsgrün	PV	0,3	230 qm x 0,3 =	69 WE
	Acker	AC	0,6	5810 qm x 0,6 =	3486 WE
Gesamt :					6340 qm 3569 WE

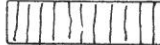

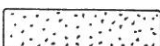
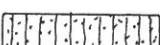





STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
"Vorwohlder Feld II"

Maßstab 1:1000



**Ermittlung des Kompensationswertes
(Osnabrücker Modell)**

	Strassenfläche (Asphalt) OA 0,0 230 qm x 0,0 =	0 WE
	Strassenfläche (Pflaster) OP 0,1 400 qm x 0,1 =	40 WE
	Strassenseitenraum, Verkehrsgrün PV 0,3 373 qm x 0,3 =	112 WE
	Wirtschaftsweg (unbefestigt) VU 0,3 108 qm x 0,3 =	32 WE
	Grünfläche, Spielplatz mit Randbepflanzung PG 0,6 700 qm x 0,6 =	420 WE
	Baufläche OA 0,0 888 qm x 0,0 =	0 WE
	Befestigte Fläche OP 0,1 444 qm x 0,1 =	44 WE
	Hausgärten PK 0,5 2577 qm x 0,5 =	1289 WE
	Randbepflanzung, Feldgehölzer ZF 1,5 620 qm x 1,5 =	930 WE

Gesamt : 6340 qm = 2867 WE

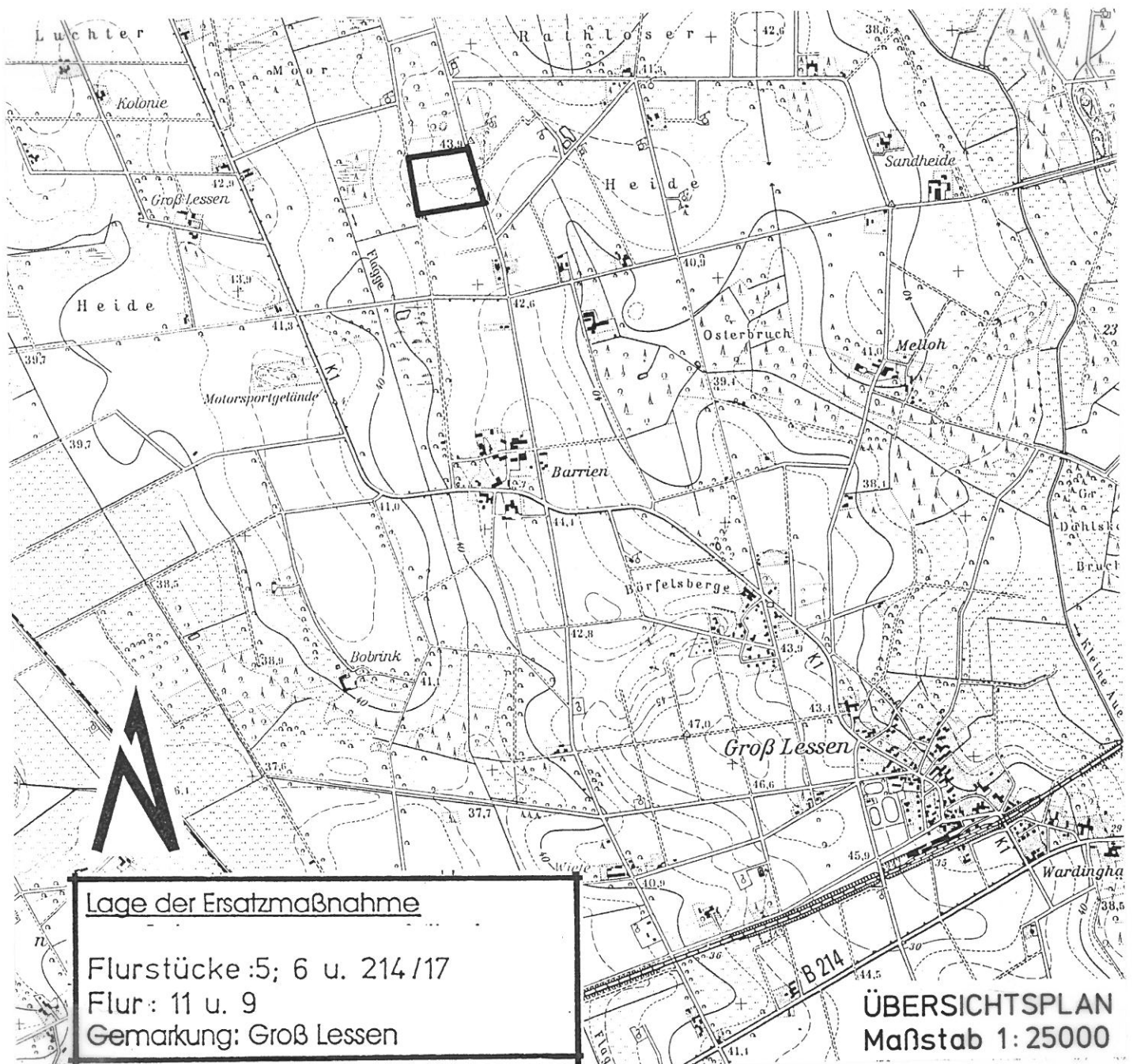
Kompensationsdefizit 3569 - 2867 = 702 WE

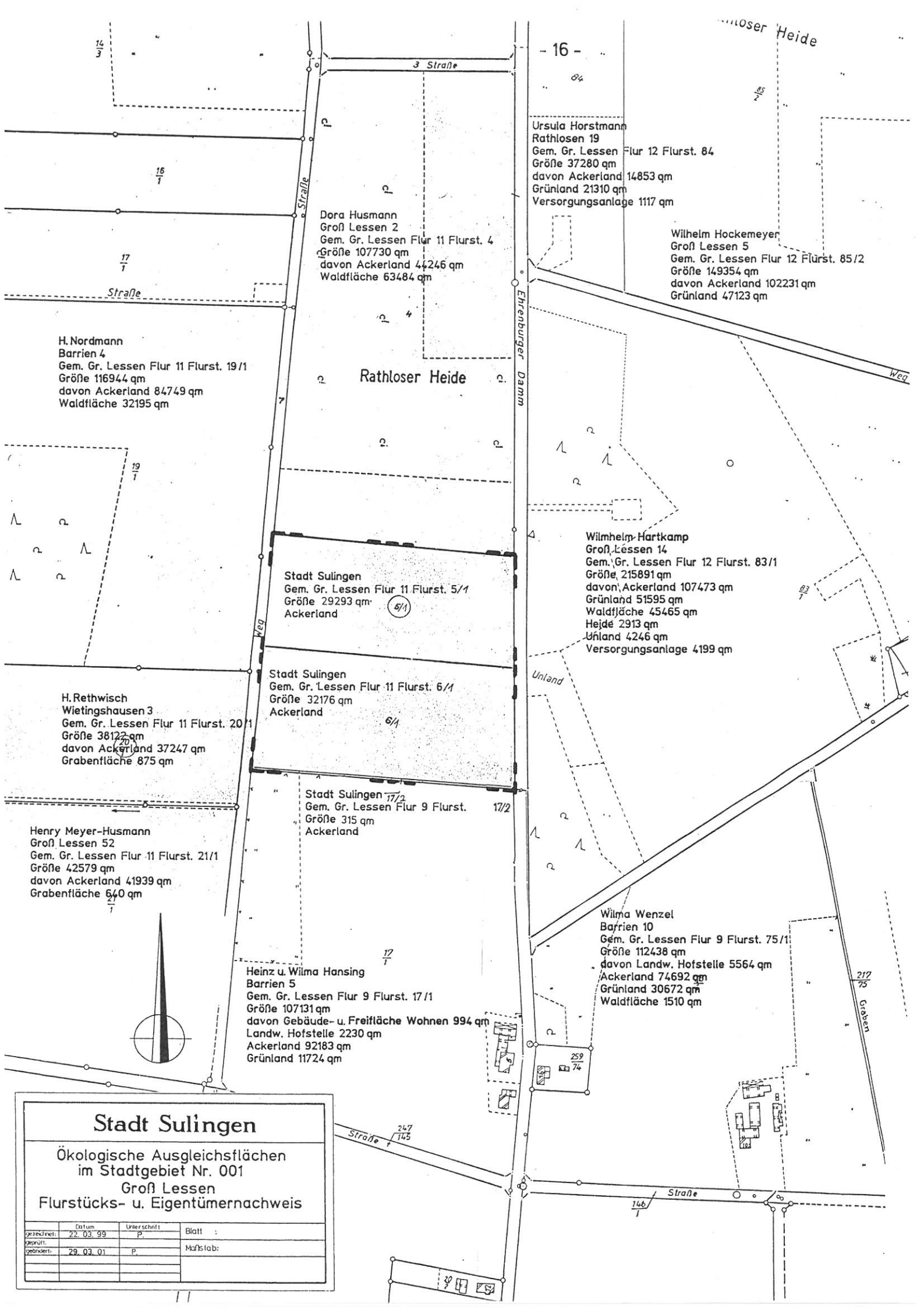
STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BÉBAUUNGSPLAN NR. 74
"Vorwohlder Feld II"

Wie vor dargelegt, ist ein Ausgleich der für die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes maximal eintretenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Das ermittelte Defizit beträgt 702 Werteinheiten.

Dieses Kompensationsdefizit wird auf den städtischen Flurstücken 5/1 und 6/1 der Flur 11 sowie auf dem Flurstück 17/1 der Flur 9, Gemarkung Groß Lessen, mit einer Gesamtgröße von 6,1784 ha anteilmäßig in dem erforderlichen Umfang erfolgen. Die Stadt Sulingen gewährleistet die sichere Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahme in der Pflanzperiode 2000/2001. Die Ersatzmaßnahme ist in den nachfolgenden Planzeichnungen dargestellt.





Ursula Horstmann
Rathlosen 19
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 84
Größe 37280 qm
davon Ackerland 14853 qm
Grünland 21310 qm
Versorgungsanlage 1117 qm

Wilhelm Hockemeyer
Groß Lessen 5
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 85/2
Größe 149354 qm
davon Ackerland 102231 qm
Grünland 47123 qm

Dora Husmann
Groß Lessen 2
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 4
Größe 107730 qm
davon Ackerland 44246 qm
Waldfläche 63484 qm

Rathloser Heide

H. Nordmann
Barrien 4
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 19/1
Größe 116944 qm
davon Ackerland 84749 qm
Waldfläche 32195 qm

Wilhelm Hartkamp
Groß Lessen 14
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 83/1
Größe 215891 qm
davon Ackerland 107473 qm
Grünland 51595 qm
Waldfläche 45465 qm
Heide 2913 qm
Unland 4246 qm
Versorgungsanlage 4199 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 5/1
Größe 29293 qm
Ackerland

H. Rethwisch
Wietingshausen 3
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 20/1
Größe 38122 qm
davon Ackerland 37247 qm
Grabenfläche 875 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 6/1
Größe 32176 qm
Ackerland

Henry Meyer-Husmann
Groß Lessen 52
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 21/1
Größe 42579 qm
davon Ackerland 41939 qm
Grabenfläche 640 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst.
Größe 315 qm
Ackerland

Wilma Wenzel
Barrien 10
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 75/1
Größe 112438 qm
davon Landw. Hofstelle 5564 qm
Ackerland 74692 qm
Grünland 30672 qm
Waldfläche 1510 qm

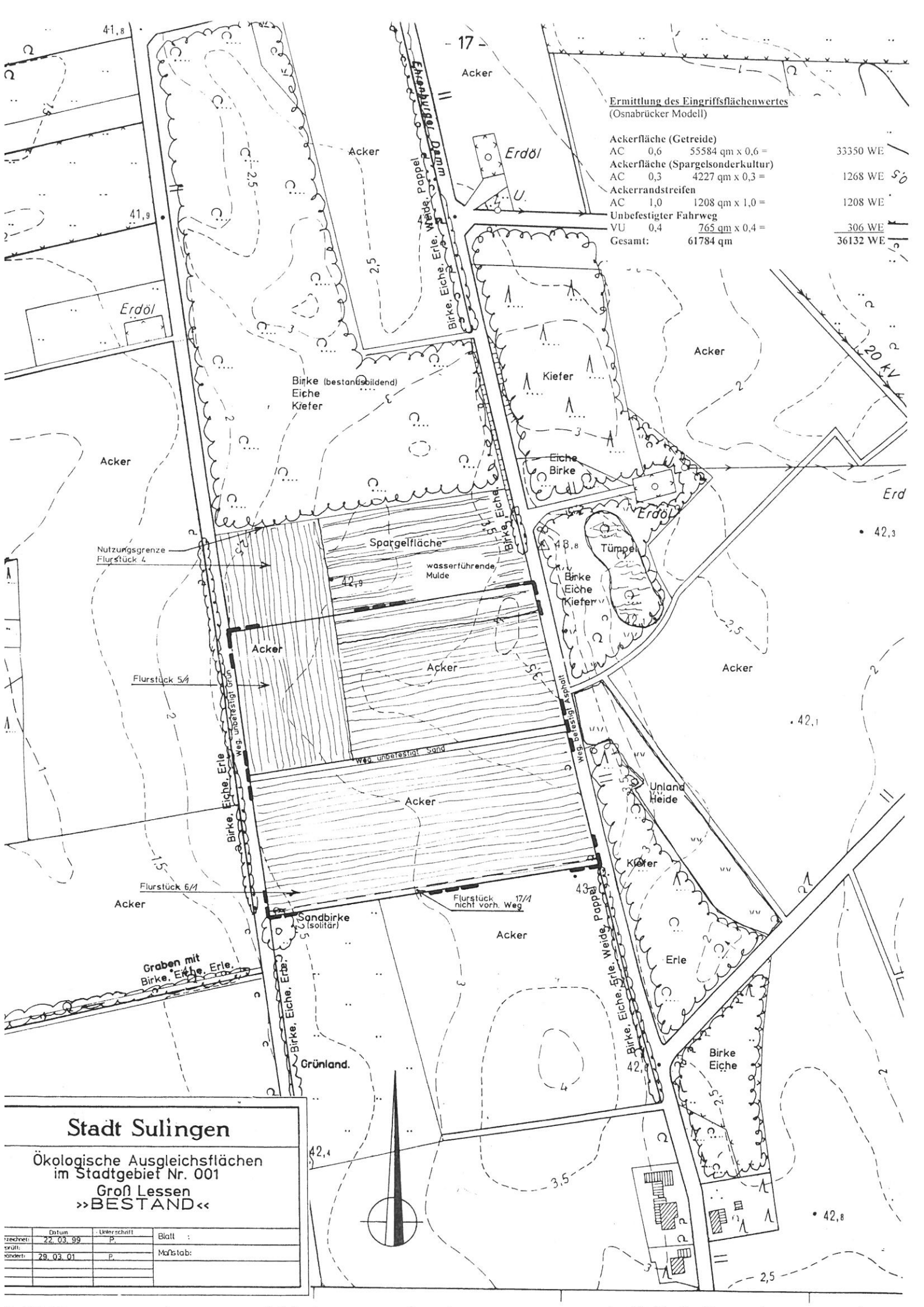
Heinz u. Wilma Hansing
Barrien 5
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 17/1
Größe 107131 qm
davon Gebäude- u. Freifläche Wohnen 994 qm
Landw. Hofstelle 2230 qm
Ackerland 92183 qm
Grünland 11724 qm



Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
Flurstücks- u. Eigentüternachweis

	Datum	Unterschrift	Blatt
gezeichnet:	22.03.99	P.	
geprüft:			
geändert:	29.03.01	P.	Maßstab:



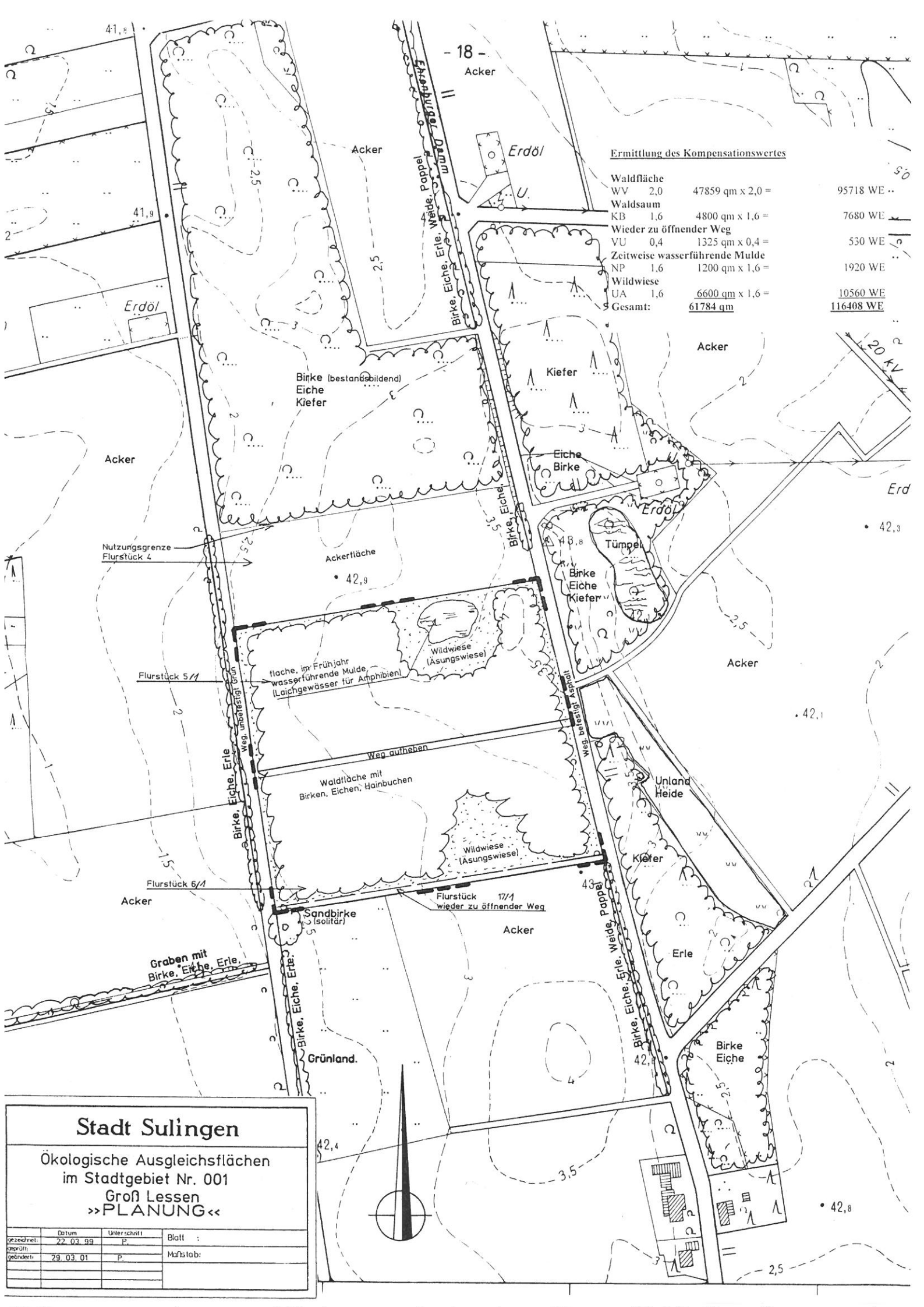
Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Osnabrücker Modell)

Ackerfläche (Getreide)	AC 0,6	55584 qm x 0,6 =	33350 WE
Ackerfläche (Spargelsockerkultur)	AC 0,3	4227 qm x 0,3 =	1268 WE
Ackerrandstreifen	AC 1,0	1208 qm x 1,0 =	1208 WE
Unbefestigter Fahrweg	VU 0,4	765 qm x 0,4 =	306 WE
Gesamt:		61784 qm	36132 WE

Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
»BESTAND«

Zeichnet:	Datum	Unterschrift	Blatt
prüft:	22.03.99	P.	
ändert:	29.03.01	P.	Maßstab:



Ermittlung des Kompensationswertes

Waldfläche			
WV	2,0	47859 qm x 2,0 =	95718 WE
Waldsaum	KB	1,6	4800 qm x 1,6 = 7680 WE
Wieder zu öffnender Weg	VU	0,4	1325 qm x 0,4 = 530 WE
Zeitweise wasserführende Mulde	NP	1,6	1200 qm x 1,6 = 1920 WE
Wildwiese			
UA	1,6	6600 qm x 1,6 =	10560 WE
Gesamt:		61784 qm	116408 WE

Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
»PLANUNG«

gezeichnet:	Datum	Unterschrift	Blatt
geprüft:	22.03.99	P.	:
gebildet:	29.03.01	P.	Maßstab:



Die Flächen waren bislang als Ackerfläche, als Spargel-sonderkulturfläche, als Ackerrandstreifen und als unbefestigter Wirtschaftsweg genutzt. Für sämtliche Flächen ist die Stadt Sulingen Eigentümerin. Die Flächen waren bislang verpachtet. Der derzeitige ökologische Wert dieser Flächen mit einer Gesamtgröße von 61.784 qm ergibt sich in Anlehnung an das Osnabrücker Modell mit 36.132 Werteinheiten. Als Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ist eine Aufforstung, die Anlegung von Wildwiesen und periodisch vernässender Bereiche (Laichgewässer für Lurche) sowie die Verlegung des zurzeit das Gebiet durchquerenden unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges an die Südseite des Gebietes vorgesehen. Nach Maßnahmendurchführung ergeben sich auf dieser Kompensationsfläche 116.408 Werteinheiten, sodass unter Abzug des Eingangswertes 80.276 Werteinheiten für die in den ökologischen Naturhaushalt und in das Landschaftsbild eingreifenden Planungen zur Verfügung stehen.

Die Bilanzierung dieser ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ihre anteilige Anrechnung ist in den nachfolgenden Auszug des städtischen ökologischen Ausgleichskatasters dargelegt.

<p>Maßnahme: Aufforstung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, Anlegung von Wildwiesen und periodisch vernasster Bereiche, Verlegung eines unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges Maßnahmendurchführung in 2001 Haushaltsmittel sind bereitgestellt bei H.H.St. 3600.9400</p>	<p>Lage: Gemarkung Groß Lessen</p> <p>Flur 11 Flurstück 5/1 Größe: 29.293 qm Eigentümer: Stadt Sulingen Flur 11 Flurstück 6/1 Größe: 32.176 qm Eigentümer: Stadt Sulingen Flur 9 Flurstück 17/2 Größe: 315 qm Eigentümer: Stadt Sulingen</p> <p style="text-align: center;">Gesamtgröße: 61.784qm</p>	
<p><u>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</u> (Osnabrücker Modell)</p> <p>Ackerfläche (Getreide) AC 0,6 55584 qm x 0,6 = 33350 WE Ackerfläche (Spargelsonderkultur) AC 0,3 4227 qm x 0,3 = 1268 WE Ackerrandstreifen AC 1,0 1208 qm x 1,0 = 1208 WE Unbefestigter Fahrweg VU 0,4 765 qm x 0,4 = 306 WE Gesamt: 61784 qm</p>	<p>Zur Verfügung stehender ökologischer Ausgleichswerteinheiten (WE)</p> <p>116.408 WE - 36.132 WE = 80.276 WE</p> <p>Bereitstellung für nachfolgende Eingriffsplanungen</p> <p>01 Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel" 10.409 WE 02 Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel", 1. Änderung 4.197 WE 03 Bebauungsplan Nr. 67 "Industriegebiet Barrier Kirchweg I" 1.284 WE 04 Flurbereinigung Nördl. Suletal ca. 16.000 WE 05 Bebauungsplan Nr. 75 "Stadt - Auf dem alten Lande" (nicht rechtskräftig geworden) 0 WE 06 Bebauungsplan Nr. 73 "Obere Günnel" 7.780 WE 07 Bebauungsplan Nr. 66 "Am Bürgerpark" 8.960 WE 08 Bebauungsplan Nr. 23b "Gewerbegebiet West (Erweiterung Nordseite)" 4.102 WE 09 Bebauungsplan Nr. 77 "Klein Lessen - Dorfstraße" 631 WE 10 Bebauungsplan Nr. 80 "Erweiterung Wohngebiet Stadt" 4.572 WE 11 Bebauungsplan Nr. 74 "Vorwohler Feld II" 702 WE</p>	<p><u>Ermittlung des Kompensationswertes</u></p> <p>Waldfläche WV 2,0 47859 qm x 2,0 = 95718 WE Waldsaum KB 1,6 4800 qm x 1,6 = 7680 WE Wieder zu öffnender Weg VU 0,4 1325 qm x 0,4 = 530 WE Zeitweise wasserführende Mulde NP 1,6 1200 qm x 1,6 = 1920 WE Wildwiese UA 1,6 6600 qm x 1,6 = 10560 WE Gesamt: 61784 qm</p>
<p>Noch verfügbare WE</p>		<p>21.639 WE</p>

In zentraler Lage wird in diesem Bebauungsplangebiet eine öffentliche Kinderspielplatzfläche festgesetzt. Diese Fläche mit einer Größe von 700 qm wird landschaftsgerecht eingegrünt, so dass eine Nettospielplatzfläche von 448 qm verbleibt.

Die Landesjägerschaft und die Jägerschaft Grafschaft Diepholz haben mit Stellungnahme vom 25.02.2001 vorgeschlagen, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ortsnah durch die Pflanzung standorttypischer Gehölze vorzunehmen. Eine Randbepflanzung mit Sträuchern an dem im Einzugsbereich gelegenen Wirtschaftsweg wird ebenfalls befürwortet.

Die Jägerschaft Grafschaft Diepholz legt in ihrer Stellungnahme vom 21.05.2001 dar, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ortsnah durch eine heckenartige Bepflanzung von Wegeseitenräumen oder Biotopneugestaltung vorgenommen werden sollten. Eine in Groß Lessen zu erstellende Ausgleichsmaßnahme wird von der Jägerschaft Grafschaft Diepholz abgelehnt, da sie ihrer Auffassung nach keinen angemessenen Ausgleich für den durch die Bebauung veränderten Lebensraum im angrenzenden Bereich der Siedlung Vorwohldede darstellen würde.

Diese Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet ist landschaftsgerecht heckenartig zur freien Landschaft hin einzugrünen, sodass hierdurch und durch die weitere Freiflächengestaltung im Bebauungsplangebiet der zurzeit vorhandene Kompensationswert von 3.569 Werteeinheiten bereits durch 2.867 Werteeinheiten ausgeglichen wird. Lediglich ein Kompensationsdefizit von rd. 20 % (702 Werteeinheiten) muss extern ausgeglichen werden. Die Stadt Sulingen wird diesen ökologischen Wertausgleich, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, auf einer zentralen ökologischen Ausgleichsfläche in der Feldflur Groß Lessen durch nachhaltig wirkende Anpflanzungen sicherstellen.

Der durch diesen Bebauungsplan überplante Bereich stellt sich gegenwärtig dar als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden zur freien Landschaft hin zukünftig heckenartige Gehölzbestände initiiert.

8.4 Immissionsschutz

Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich 2 Windkraftanlagen. Im Baugenehmigungsverfahren wurde durch eine Schallschutzberechnung bereits die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung entsprechend dieser Bebauungsplanausweisungen berücksichtigt. Auf dieses Gutachten wird Bezug genommen. Die Schallschutzgrenzwerte für eine Wohnbebauung werden eingehalten.

8.5 Bodenschutz

Das Nds. Landesamt für Bodenforschung teilt in seiner Stellungnahme vom 15.02.2001 mit, dass aus bodenkundlicher Sicht empfohlen wird, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten. Auf entsprechende Publikationen für Bauleitplanverfahren wird hingewiesen.

Diese Planungshinweise des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung werden zur Kenntnis genommen und angemessen berücksichtigt. Der Planungsbereich liegt am südlichen Rand der geplanten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Schwaförden. Bodenbelastungen durch Schadstoffe sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten, da die Flächen bislang ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt wurden.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 21.2.2001 aus abfall- und bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Plangebietes zum gegenwärtigen Kenntnisstand (02/2001) keine Altablagerungen bekannt sind.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 440 m die Altablagerung Nr. 251.406.4.007 "ÜD Schwaförden".

Es wird seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich im Grundwasserabstrom der Altablagerung befinden kann. Auswirkungen der Altablagerung auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, solange keine Grundwassernutzungen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind. Falls Grundwassernutzungen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind, sind die konkreten Planungen oder Nutzungen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, damit von dort aus eine Beurteilung dieser Sachlage erfolgen kann.

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten (z. B. bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung oder Umgang mit wasserbefähigenden/umweltgefährdenden Stoffen) eigene Recherchen zu veranlassen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Diese Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen und angemessen berücksichtigt.

9. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes (graphisch ermittelt)	0,6340 ha
b) Verkehrsfläche	0,1111 ha
= 17,5 % der Gesamtfläche	
davon	
öffentliche Verkehrsfläche	0,1003 ha
Wirtschaftsweg	0,0108 ha
c) Grünfläche (Spielplatz)	0,0700 ha
= 11,0 % der Gesamtfläche	
Nettospielplatzfläche	0,0448 ha
d) Fläche für die Abwasserbeseitigung (Abwasserpumpwerk)	0,0088 ha
= 1,4 % der Gesamtfläche	
e) Nettobauland	0,4441 ha
Kleinsiedlungsgebiet (WSI)	
= 70,1 % der Gesamtfläche	
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,2)	0,0888 ha
bebauungsfähige Grundfläche	0,2955 ha
f) Spielplatznachweis nicht erforderlich, da nur Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt sind.	
geplante Spielplatzfläche	700 qm
geplante Nettospielplatzfläche	448 qm

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der Avacon. Es wird davon ausgegangen, dass der Bereich dieses Bebauungsplanes problemlos durch unterirdisch zu verlegende Versorgungsleitungen versorgt werden kann.

10.2 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Rand der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Schwaförden. Die geplante Grenze des Wasserschutzgebietes ist nachrichtlich übernommen. Wie in den vorhergehenden Punkten, aber auch unter Punkt 10.4 dargelegt, sind zum Schutz des Grundwassers keine Regenwasserentsorgungsanlagen zulässig. Zu beseitigendes Regenwasser ist über begrünte Sickermulden oberirdisch zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND, über das auch weitestgehend der

Grundschatz zur Brandbekämpfung zu erfolgen hat. Es wird davon ausgegangen, dass das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND den Erfordernissen dieses Bebauungsplanes entsprechend bedarfsgerecht dimensioniert ist und angemessene Wasserreserven zur Versorgung des Gebietes bereitgestellt werden können.

Die erforderlichen Unterflurhydranten im Bereich des Bebauungsplangebietes sind durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND in Abstimmung mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Diepholz einzubauen.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND legt in seiner Stellungnahme vom 22.02.2001 dar, dass das Baugbiet von der Wasserversorgung erschlossen ist. Die geplanten Grundstücke können über Hausanschlussleitungen versorgt werden, wie aus einem der Stellungnahme beigelegten Bestandsplanausschnitt zu entnehmen ist.

Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Der Grundschatz wird durch die öffentliche Wasserversorgung laut DVGW Regelwerk W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" hergestellt.

Das Baugebiet liegt in der Zone 3 des noch festzusetzenden Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schwaförden. In der Zone 3 ist nach dem Musterkatalog die Ausweisung von Baugebieten mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung genehmigungspflichtig, ohne Anschluss verboten. Der Neu- und Ausbau befestigter, für Motorfahrzeuge zugelassener Wege, Straßen und Plätze ist ebenso genehmigungspflichtig.

Der Wasserversorgungsverband weist darauf hin, dass verschiedene wissenschaftliche Arbeiten zur flächennutzungsdifferenzierten Ermittlung des Nitrat- und Pflanzenschutzzeintrages in das Grundwasser ergeben haben, dass die Nitratausträge aus Hausgärten mindestens ebenso hoch sind wie aus intensiv genutzten Ackerflächen. Als beispielhafte Schutzmaßnahme wäre eine Einschränkung der Stickstoffdüngung in Hausgärten zu nennen. Ein entsprechender Hinweis sollte daher aufgenommen werden.

Diese Planungshinweise des Wasserversorgungsverbandes werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

10.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation der Kläranlage Sulingen.

10.4 Oberflächenentwässerung

Für die Entwässerung des Baugebietes ist eine Regenwasserversickerung über Sickermulden vorgesehen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück bedarfsgerecht (ggf. auch über die festgesetzten Sickermuldenbereiche hinaus) zu dimensionieren sind.

Auf den in der Anlage beigefügten Vorentwurf zur Regenwasserversickerung im Baugebiet wird verwiesen.

Die Sickermulden sollen in die jeweilige Gartengestaltung individuell mit eingezogen werden, denn ein ungeliebter Fremdkörper soll hier nicht entstehen.

Darüber hinaus wird angeregt, Regenwasser als Brauchwasser in Zisternen zwischenspeichern und zur Gartenbewässerung bzw. im häuslichen Brauchwasserbereich zu nutzen.

Der Abfluss der Niederschlagsmengen von den Wohnstraßen wird über begrünte Straßenseitenmulden versickert.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 21.02.2001 darauf hingewiesen, dass aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planinhalte bestehen.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 und den entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen sind im Hinblick auf diese verbindliche Bauleitplanung bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (34. Flächennutzungsplanänderung) von der unteren Wasserbehörde angesprochene Themenbereiche / Anforderungen inhaltlich umgesetzt worden.

Der Landkreis gibt darüber hinaus folgende Hinweise:

1. Die vorgesehene Ableitung des auf den beiden geplanten kurzen Anliegerstraßen (öffentliche Verkehrsfläche) anfallenden Niederschlagswassers in den flach ausgemuldeten Seitenraum zur dortigen oberflächigen Versickerung durch die begrünte, belebte Bodenzone hindurch bedarf keiner gesonderten wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG. Entsprechendes gilt für die Niederschlagswasserversickerung auf den jeweiligen Privatgrundstücken (§ 136 Abs. 4 NWG).
2. Die flachen und begrünten Versickerungsmulden sind gemäß dem Arbeitsblatt A 138 der ATV als den hierfür maßgebenden Regeln der Technik zu bemessen, zu bauen und zu unterhalten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bemessungsansätze entsprechend modifiziert werden müssen.
3. Die Versickerungsmulden der öffentlichen Verkehrsflächen sollten einen Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation erhalten, um ggf. auch Niederschlagsmengen von Regenereignissen mit einer seltenen Eintrittswahrscheinlichkeit von 1 mal in fünf Jahren schadlos bewältigen zu können.

Hierzu ist festzustellen, dass sowohl das Baugebiet selbst als auch die angrenzenden bereits bebauten Bereiche keine zentrale Regenwasserentsorgungskanalisation besitzen. Gleichwohl wird - wie auch mit dem Landkreis Diepholz, Fachdienst 66, anlässlich eines Erörterungstermines am 23.03.2001 abgestimmt - ein kaskadenmäßiger Überlauf der Regenwassersickermulden in den als Sickermulde auszubildenden Bereich der Kinderspielplatzumgrenzenden landschaftsgerechten Anpflanzung hergestellt. Darüber hinaus wurde der Entwässerungsvorentwurf entsprechend dem Besprechungsergebnis vom 23.03.2001 überarbeitet und liegt der Begründung bei.

Der Landkreis Diepholz legt in seiner Stellungnahme vom 18.05.2001 dar, dass aus wasserbehördlicher Sicht gegen die Planinhalte keine Bedenken bestehen, merkt jedoch ergänzend an, dass nach allgemeiner Rechtsprechung die Muldenanteile auf jedem Grundstück für sich genommen ausreichend bemessen und durch entsprechende Abtrennungen (z. B. Verwallungen mit Notüberläufen) gekammert und damit zu den benachbarten Muldenteilbereichen abgegrenzt sein müssen, da sonst im rechtlichen Sinne eine „gemeinsame Anlage“ vorliegt, für die keine Erlaubnisfreiheit im Nieders. Wassergesetz vorgesehen ist.

Können Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser nicht mit einem Notüberlauf mit Anschluss an einen Vorfluter oder die gemeindliche Regenwasserkanalisation versehen werden, muss in der Anlagenplanung unter Berücksichtigung des Schadenpotentials bei Versagen/Überlaufen der Anlagen entweder eine Auslegung der Anlage auf eine geringe Versagenswahrscheinlichkeit erfolgen oder sie muss die Auswirkungen im Versagensfall erfassen (ggf. privatrechtliche Absicherung im Falle möglicher Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf angrenzenden Grundstücken).

Diese Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Regenwasserentwässerungsplanung wird diese Planungshinweise berücksichtigen.

10.5 Gasversorgung

Es wird vorausgesetzt, dass die Gasversorgung des Gebietes durch das vorhandene und zu erweiternde Betriebsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt wird.

10.6 Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelungen

Es wird vorausgesetzt, dass sowohl das vorhandene Fernsprechnet als auch die Breitbandverkabelung im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch verlegt wird und angemessene Leitungsreserven eingeplant werden.

Die Deutsche Telekom hat in ihrer Stellungnahme vom 09.02.2001 dargelegt, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes die Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Voraussetzung ist. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Ausbaubereich sind der zuständigen Niederlassung Oldenburg, Bezirksbüro Netze 25 in Bassum, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher, schriftlich anzuzeigen.

Die Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Kabel Deutschland legt in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2001 dar, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Kabelfernsehnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern es notwendig ist, dass ihr Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, jedoch mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Das Kabelfernsehnetz wird ausschließlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erweitert. Es kann daher nicht vorausgesetzt werden, dass dieses Baugebiet mit einem Kabelfernsehnetz versorgt wird. Nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird die Kabel Deutschland der

Stadt Sulingen ihre weiteren Planungsabsichten mitteilen und ggf. die Stadt wegen eines eventuellen Investitionskostenzuschusses ansprechen.

Die Planungshinweise der Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

10.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.1990, und der Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt, wonach der Landkreis Diepholz für die schadlose Deponierung zuständig ist. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist überwiegend mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

11. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover (Dezernat 406) bzw. das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - benachrichtigen werden.

12. Kosten

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich nachfolgende Kosten:

a) Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	50.000 DM
b) Schmutzwasserentsorgung	12.000 DM
c) Gestaltung der Grünanlagen (Kinderspielplatz, Eingrünung des Pumpwerkes)	7.000 DM
d) Grundstückskosten (Straßenverkehrsfläche/Kinderspielplatzfläche)	30.000 DM
e) Kosten für externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen	3.000 DM
f) Planungskosten	15.000 DM
	<hr/>
Summe	117.000 DM

Die Stadt Sulingen schließt mit der Stadtentwicklungsgesellschaft einen Erschließungsvertrag ab, wonach diese die Erschließungsmaßnahmen insgesamt ausführen wird.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der Schmutzwassersammelkanalisation werden die Straßenverkehrsflächen und die Schmutzwassersammelkanalisation in das Eigentum und in die Unterhaltung der Stadt Sulingen übertragen werden.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt-Versorgung sowie durch die Telekommunikations- und Breitbandverkabelung entstehenden Kosten gehen nicht zulasten der Stadt Sulingen, sondern werden durch die jeweiligen Versorgungsträger aufgebracht.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

Durch diesen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umlagen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig. Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft.

15. Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Stadt Sulingen steht nach Maßgabe des § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht braucht nicht ausgeübt zu werden, da die Stadtentwicklungsgesellschaft die zur Erschließung erforderlichen Flächen nach ihrem Ausbau der Stadt Sulingen überträgt.

16. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 14.06.2000 und im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 13.06. bis zum 04.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.07.2000 ab 17.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses.

Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

17. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.01. bis zum 26.02.2001.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

01. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 09.02.2001
siehe hierzu unter Pkt. 10.6 "Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelung"

02. Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 19.01.2001
siehe unter Pkt. 10.6 "Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelung"

03. Amt für Agrarstruktur Sulingen,
Stellungnahme vom 08.02.2001
siehe unter Pkt. 3 "Geltungsbereich des Bebauungsplanes"

04. Bergamt Celle, Stellungnahme vom 25.01.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

05. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 05.02.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

06. Handwerkskammer Hannover,
Stellungnahme vom 31.01.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

07. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme vom 19.02.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

08. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 01.02.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

09. Avacon, Stellungnahme vom 30.01.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

10. e-on Netz, Stellungnahme vom 29.01.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

11. BEB, Stellungnahme vom 16.02.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

12. Nds. Landesamt für Bodenforschung,
Stellungnahme vom 15.02.2001
siehe unter Pkt. 8.5 "Bodenschutz"

13. Erdgas Münster, Stellungnahme vom 13.02.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

14. Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen GmbH
(VBN), Stellungnahme vom 07.02.2001
siehe unter Pkt. 8.2.1 "Überörtliche Verkehrsbelange"

15. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 21.02.2001
siehe unter Pkt. 10.4 "Oberflächenentwässerung", unter
Pkt. 8.5 "Bodenschutz"

16. Straßenbauamt Nienburg/Weser,
Stellungnahme vom 15.02.2001
siehe hierzu unter Pkt. 8.2.1 "Überörtliche Verkehrsbelange"

17. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 22.02.2001
siehe unter Pkt. 10.2 "Wasserversorgung"

18. Jägerschaft Grafschaft Diepholz/Landesjägerschaft
Niedersachsen e. V., Stellungnahme vom 25.02.2001
siehe unter Pkt. 8.3 "Grünflächen/Landschaftsschutz"

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

18. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.03.2001 unter Einbeziehung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geäußerten Anregungen und Bedenken dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Sulingen "Vorwohlder Feld II" nebst zugehöriger Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst überarbeiteter Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.04. bis zum 23.05.2001 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Aus der Bevölkerung liegen keine Anregungen und Bedenken vor.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 18.05.2001
siehe unter Pkt. 10.4 „Oberflächenentwässerung“

02. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 17.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

03. Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 14.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

04. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 08.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

05. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme v. 03.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

06. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 08.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

07. Avacon, Stellungnahme vom 07.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

08. E-on Netz, Stellungnahme vom 08.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

09. BEB, Stellungnahme vom 07.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

10. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband
„Große Aue“, Stellungnahme vom 27.04.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

11. Jägerschaft Grafschaft Diepholz e. V.,
Stellungnahme vom 21.05.2001
Siehe unter Pkt. 8.3 „Grünflächen/Landschaftsschutz“

12. Erdgas Münster, Stellungnahme vom 03.05.2001
Keine Anregungen und Bedenken.

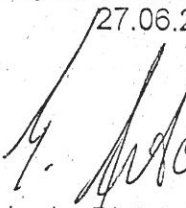
Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.


19. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 21.06.2001 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Planungshinweise erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

Sulingen, 04.07.2000 / 16.01.2001 / 06.04.2001 /
27.06.2001


(Sebode, Dipl.-Ing.)



Sulingen, 27.06.2001


(Schlüterbusch)
Bürgermeister




(Dinklage)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2001 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 10.04.2001 bis zum 25.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehö-

rigen Begründung haben im Zeitraum vom 23.04. bis zum 23.05.2001 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 27.06.2001


(Dinklage)
Stadtdirektor

