



# STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

## BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "Obere Günne II"

### B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses  
vom 19. 09. 2002

## **1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14.03.2002 für einen zwischen dem Sportplatz Nordsulingen und dem Baugebiet "Obere Günne I" in der Gemarkung Nordsulingen liegenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER STADT SULINGEN "OBERE GÜNNE 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 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### **1.1 Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVPG**

-----  
Gemäß § 3 a UVPG ist nach Beginn des Verfahrens zu prüfen, ob nach §§ 3 b bis 3 f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gemäß § 3 b UVPG besteht diese Verpflichtung, sofern die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Merkmale vorliegen.

Nach Anlage 1 Ziff. 18.7.1 ist eine UVP erst ab einer Fläche von insgesamt 100.000 qm oder mehr durchzuführen. Mit 40.383 qm (s. Pkt. 9 "Städtebauliche Werte") liegt die Bebauungsplangröße unterhalb des Schwellenwertes. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen kumulierenden nördlichen Baugebietserweiterung (vergl. § 3 b (2) UVPG) wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.

Nach Anlage 1 Ziff. 18.7.2 ist bei einer Flächengröße von 20.000 qm bis 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Aufgrund überschläglicher Überprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien können für den Bereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei einer Umsetzung der angestrebten Planung erkannt werden (s. nachfolgende Prüfliste).

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Abs. 1 und 2, auch in Verbindung mit § 3e und § 3f, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

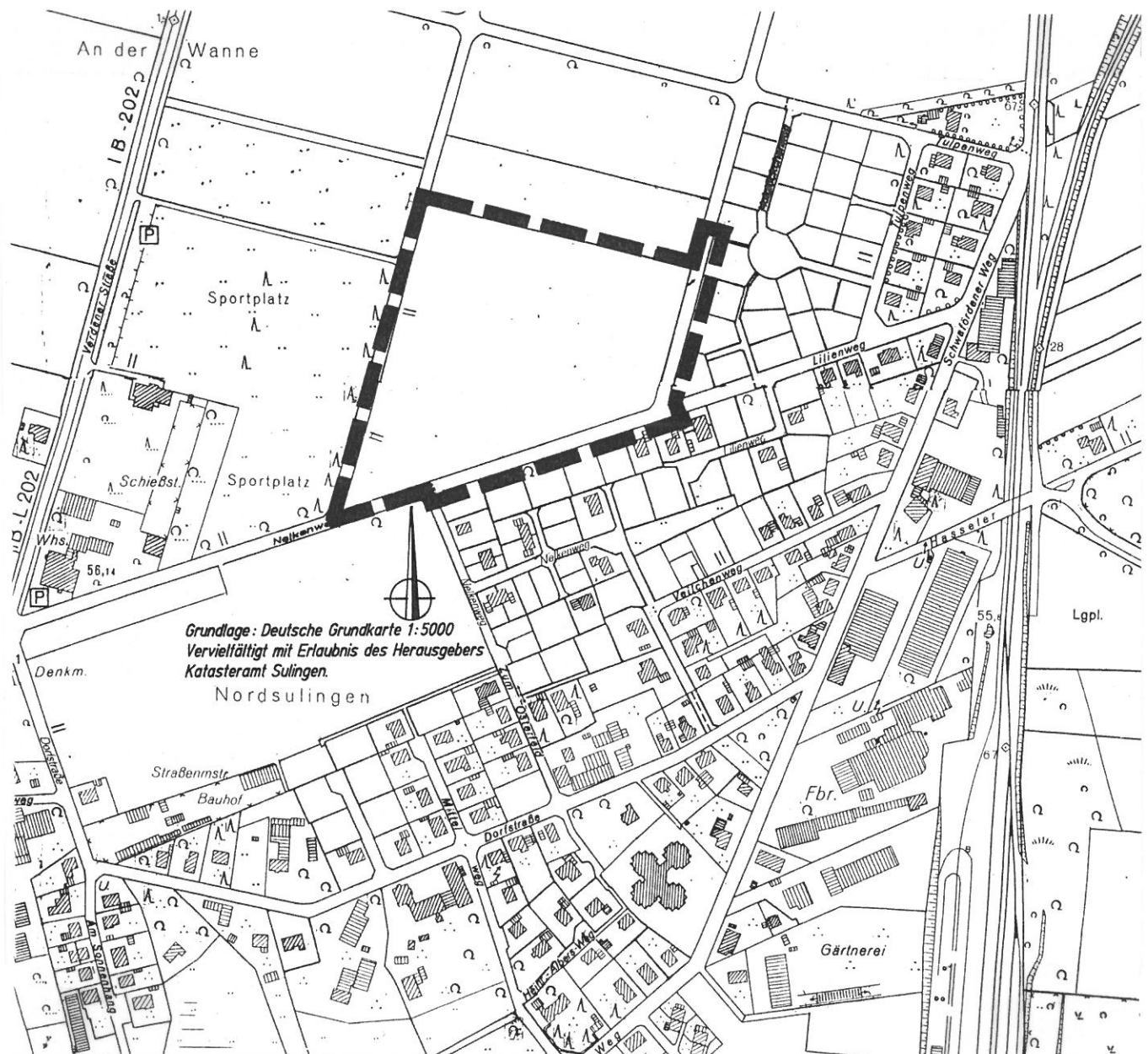
- |  |  |
|--|--|
| <p>1. Merkmale der Vorhaben</p> <p>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p> <p>1.1 Größe des Vorhabens,</p> <p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,</p> <p>1.3 Abfallerzeugung,</p> <p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,</p> <p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.</p> <p>2. Standort der Vorhaben</p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Wirkungskreis zu beurteilen: bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien), Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)</p> <p>2.1 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,</p> <p>2.3.1 Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,</p> <p>2.3.2 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.3 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.4 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,</p> <p>2.3.5 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p> <p>2.3.6 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p> <p>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</p> <p>Die möglichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen: dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),</p> <p>3.1 dem etwaigen genzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,</p> <p>3.2 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,</p> <p>3.3 die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</p> <p>3.4 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.</p> | <p>Bebauungsplan Nr. 82 „Obere Güntze“</p> <p>1. landschaftsgerechte Einbindung eines kleinen Wohnbaugbietes mit geringen Versiegelungsgrad</p> <p>1.1 umweltfreundliche Versickerung des Regenwassers ohne Belastung der Vorfluter</p> <p>1.2 ökologischer Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Gebiet</p> <p>1.3 Anschluss an zentrale Versorgungsanlagen und an die zentrale Schmutzwasserentsorgung vorgesehen</p> <p>1.4 Abfallentsorgung der AWG</p> <p>1.4 Lärmschutz ist beachtet</p> <p>1.5 keine gesundheitsgefährdenden Stoffe und Anlagen vorhanden und geplant</p> <p>2. bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen an nördlichen Rand der Ortslage</p> <p>2.1 unstrukturierte landwirtschaftliche Fläche ohne Natur- oder Landschaftsschutz relevante Merkmale</p> <p>2.2 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.1 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.2 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.3 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.4 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.5 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.6 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.7 nicht zutreffend / nicht berührt</p> <p>2.3.8 nicht zutreffend / nicht berührt / nicht vorhanden</p> <p>2.3.9 nicht vorhanden</p> <p>3. negative Auswirkungen auf das Stadtgebiet und die betroffene Bevölkerung sind durch dieses Baugelände nicht zu erwarten. Schutzansprüche umliegende Nutzungen sind nicht betroffen.</p> <p>3.1 keine</p> <p>3.2 entfällt</p> <p>3.3 entfällt</p> <p>3.4 entfällt</p> <p>3.5 entfällt</p> |
|--|--|

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 07.04.1999 vollständig nach.

## 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne II" in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt und überlagert nördliche Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Sulingen "Nordsulinger Feld II". Nach Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" außer Kraft.



#### 4. Planungsgrundlagen

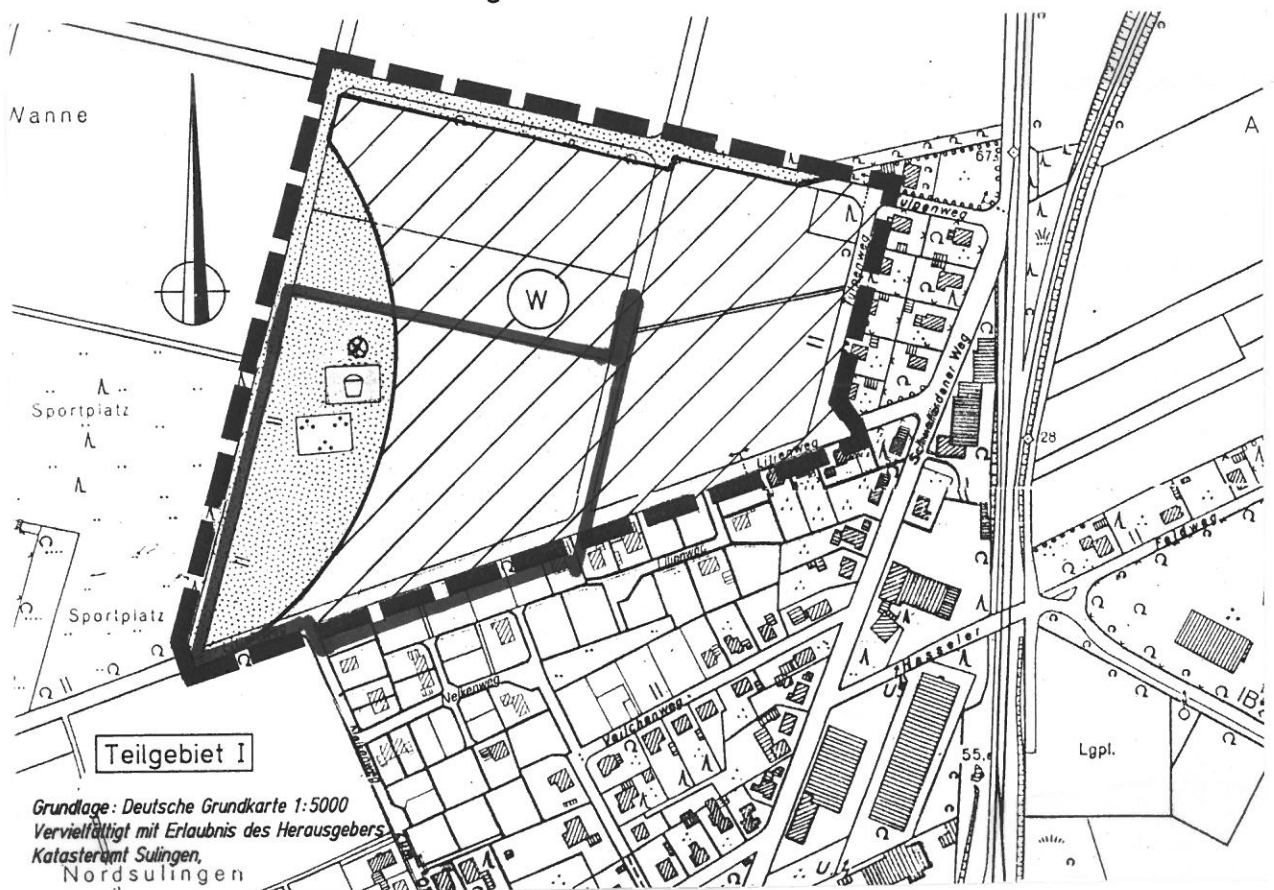
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne II" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

#### 5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

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

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen vorbereitend überplant. Die bisherige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" wurde durch die Darstellung "Wohnbaufläche" ersetzt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Veröffentlichung in der Sulinger Kreiszeitung am 05.12.2000 rechtsverbindlich.

Der Bereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Ausschnitt der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 umgrenzt.



Die Festsetzungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne II" sind somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem anzuwendenden Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen entwickelt worden.

## 6. Anschlussplanungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Sulingen "Nordsulinger Feld II" an (s. nachfolgende Übersichtskarte).



Im Grenzbereich zu dem v. g. Bebauungsplan liegen aufgrund der gewählten Nutzungsfestsetzungen gleiche bzw. zulässige Abstufungen baulicher Nutzungen vor.

## **7. Planungsziele**

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität 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.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Durch diesen Bebauungsplan soll am nördlichen Rand der bis in die Feldflur Nordsulingen hineinragenden bebauten Ortslage eine Wohnbauentwicklung entsprechend der durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen modifizierten Planungsziele verbindlich festgesetzt werden. Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich können bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen des Bebauungsplangebietes einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll voraussichtlich noch im Jahr 2002 begonnen werden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mittel- bis langfristig ist jedoch auch hier eine Wohnbaunutzung vor auszusetzen. Die Ostgrenze bildet das Baugebiet "Obere Günne I". Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird durch das bereits bebaute Bebauungsplangebiet "Nordsulinger Feld II" gebildet.

Die bislang zwischen der Landesstraße 202 und dem Schwafördener Weg im Verlauf des ehemals durchgehenden Lilienweges verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung soll aufrechterhalten bleiben. Die kfz-mäßige Erschließung des Gebietes soll über den Nelkenweg mit Anschluss an die Verdener Straße/Dorfstraße in Richtung Innenstadt sichergestellt werden.

Eine Erhöhung der Regenwasserabflussspitzen in den Vorflutern, hervorgerufen durch eine bauliche Versiegelung der Oberflächen, soll durch eine geeignete, in den nachfolgenden Punkten dargelegte Entwässerungsplanung und durch hierzu erforderliche planerische Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne 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) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,
- d) Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- e) sonstige Planzeichen,
- f) textliche Festsetzungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im Einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

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

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden dieses Bebauungsplangebietes auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere aus dem städtebaulichen Grund einer der umgebenden Bebauung angepassten homogenen Siedlungsstrukturentwicklung. Die Schaffung von komplexen großvolumigen Etagenwohnungsbauten in der hier vorhandenen Stadtrandlage soll unterbunden werden. Gleichwohl erscheint es jedoch auch in Verbindung zu den gewachsenen angrenzenden Wohngebieten städtebaulich verträglich, dass Geschosswohnungsbau in begrenztem Umfang in Doppelhäusern realisiert werden kann, sodass auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Flächenausnutzung realisierbar ist.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Beachtung des § 17 der Baunutzungsverordnung und der umgebenden gewachsenen Bebauung wird im Bereich der allgemeinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

### 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 gefasst.

Die Linienführung der westlichen Baugrenzen orientiert sich am der Begründung in der Anlage beigefügten Schallschutzgutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 05.08.1999 und stellt für die bebaubaren Bereiche einen ausreichenden Abstand zu den westlich des Bebauungsplangebietes liegenden Sportplatzflächen sicher.

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 standortgerechten, heckenbildenden Gehölzen flächendeckend (mit Ausnahme von Garagenzufahrten) zu begrünen ist.

### 8.1.4 Bauwerkshöhe, Geschossigkeit

.....  
Im gesamten Baugebiet wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei jedoch eine maximale Bauhöhe von 9 m über der Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt) einzuhalten ist.

### 8.1.5 Bauweise

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

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind im Bereich der festgesetzten WA-Gebiete nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere, um großflächigere eingeschossige Baukörper aus dem Gebiet fernzuhalten und eine der gewachsenen umgebenden Bebauung angepasste Bauweise sicherzustellen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.1.1 "Art der baulichen Nutzung" wird verwiesen.

## 8.2 Verkehrswesen

### 8.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

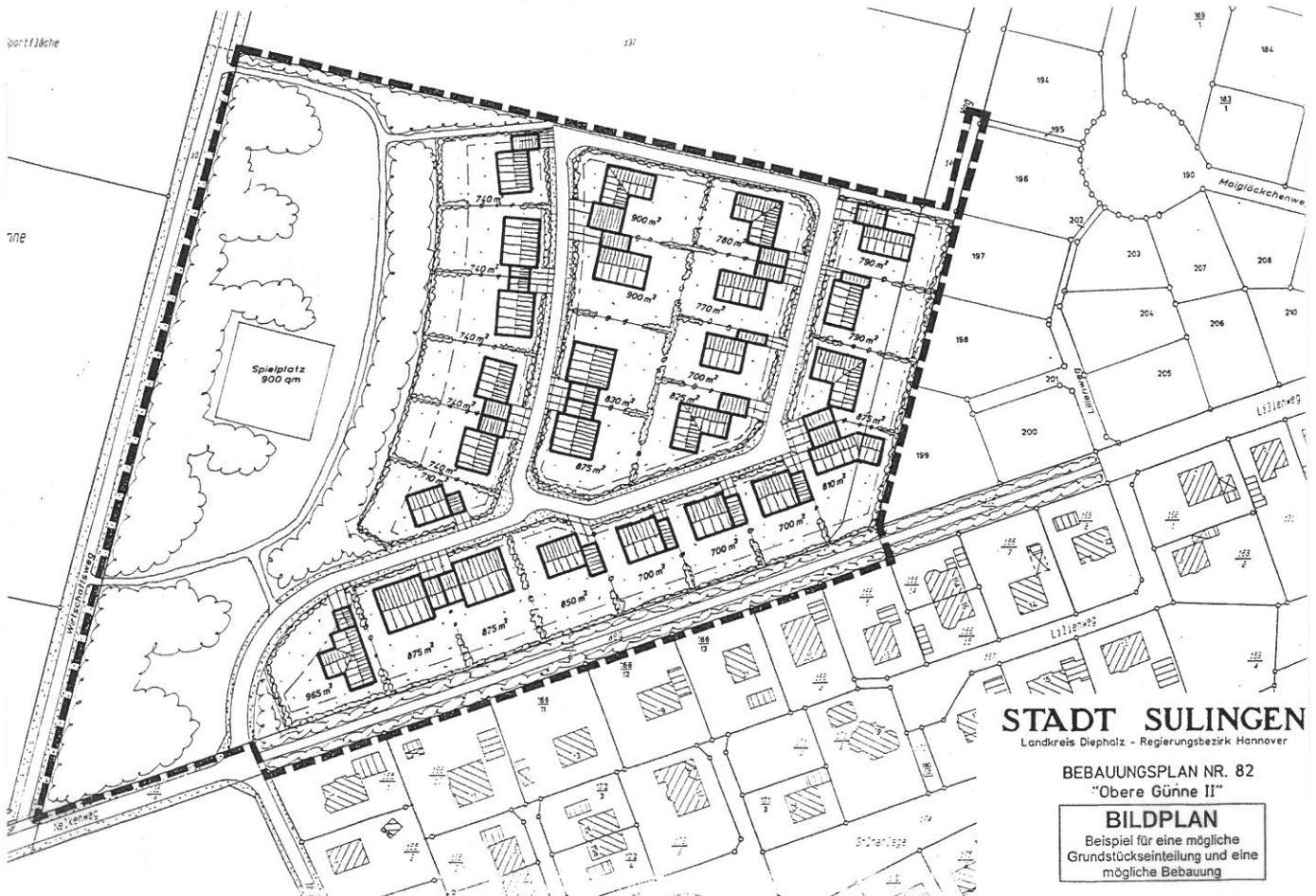
Überörtliche Verkehrsbelange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Das Baugebiet wird über die ausgebaute Gemeindestraße "Nelkenweg" an die Verdener Straße (L 202) und die Dorfstraße (Gemeindestraße) angebunden.

Das Straßenbauamt Nienburg/Weser hat mit Stellungnahme vom 27.05.2002 dargelegt, dass das Gebiet ca. 200 m östlich der Landesstraße 202 Sulingen – Blender liegt. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die in km 1,025 der Landesstraße 202 einmündende Stadtstraße "Nelkenweg". Es wird angeregt, dass die Stadt Sulingen den Einmündungsbereich so umgestaltet, dass die gemeinsame Einmündung mit der Dorfstraße entflechtet wird und dadurch nur noch eine von den beiden Straßen auf die Landesstraße mündet.

Die Planungsanregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist bereits Teil der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Nordsulingen und soll im Rahmen der Umsetzung der Dorferneuerungsmaßnahmen mit ausgeführt werden.

### 8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über neue vom Nelkenweg abgehende Planstraßen (s. nachfolgenden Bildplan).



Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen weitestgehend über in den Banketten anzulegende Sickerbereiche zu entwässern. Die neuanzulegenden Planstraßen sind, wie im nachfolgenden Regelprofil dargestellt, durchschnittlich in 4,50 m Breite auszubauen und mit ein- oder beidseitigen muldenförmigen Grünstreifen auszustatten. In der Regel sind die Verkehrsräume 7,00 m breit. Der an der Nordgrenze umlaufende Straßenabschnitt ist lediglich in einer Verkehrsraumbreite von 5,00 m ausgewiesen und soll bis zu einer weiteren Baugebietsausweisung nach Norden eine Umfahrung auch für Lkw sicherstellen. In Abstimmung mit der anschließenden Bebauungsplanung kann ggf. diese Verkehrsfläche auf einen 2 m breiten, das Gesamtgebiet von Ost nach West kreuzenden Fußweg reduziert werden.

Über das befahrbare Erschließungs- und Wohnwegenetz sind darüber hinaus als verbindende Elemente Fußwegbereiche in einer Breite von 2 m ausgewiesen, die insbesondere für den umweegeempfindlichen Fußwegeverkehr im und durch das Baugebiet Querungsmöglichkeiten schaffen sollen. Diese Fußwege sind in wassergebundener Befestigung auszuführen.

Die Regelprofile der Verkehrsflächen sind im Nachfolgenden dargestellt:



### 8.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

.....  
Aufgrund der voraussichtlichen Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, dass auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplatzflächen zur Unterbringung des zielgerichteten Verkehrs angelegt werden. Darüber hinaus können im begrenzten Umfang Kraftfahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden. Weitergehende Abstellflächen für den ruhenden Verkehr werden nicht ausgewiesen.

### 8.2.4 Anschluss an das ÖPNV-Netz

.....  
Der Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen GmbH hat mit Stellungnahme vom 16.05.2002 darauf hingewiesen, dass das Baugebiet über die Haltestelle "Dahlskamp" für den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen wird. Diese Haltestelle wird durch die Linie 123 und vier weitere Linien, die auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet sind, bedient. Durch die Linie 123 und ihre Verknüpfung mit der SPNV-Linie R 5 am Bahnhof in Bassum besteht ein Fahrtenangebot in das Oberzentrum Bremen.

Dieser Planungshinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 8.3 Grünflächen

### 8.3.1 Landschaftsschutz

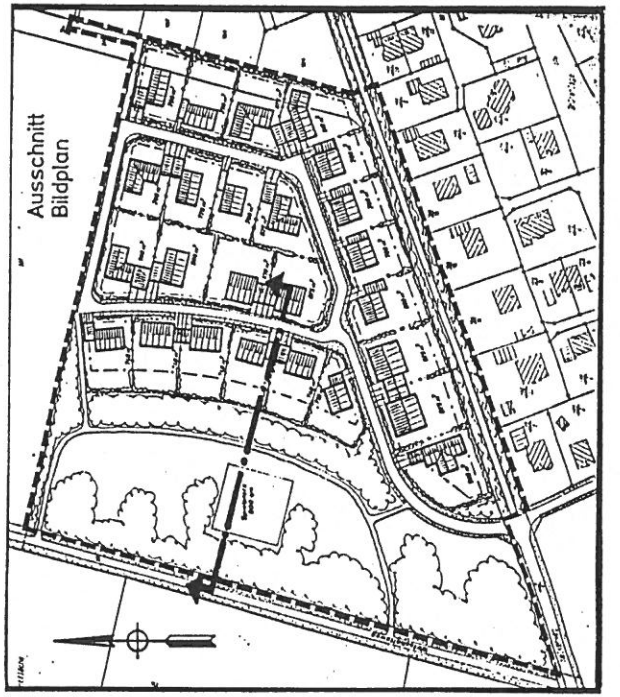
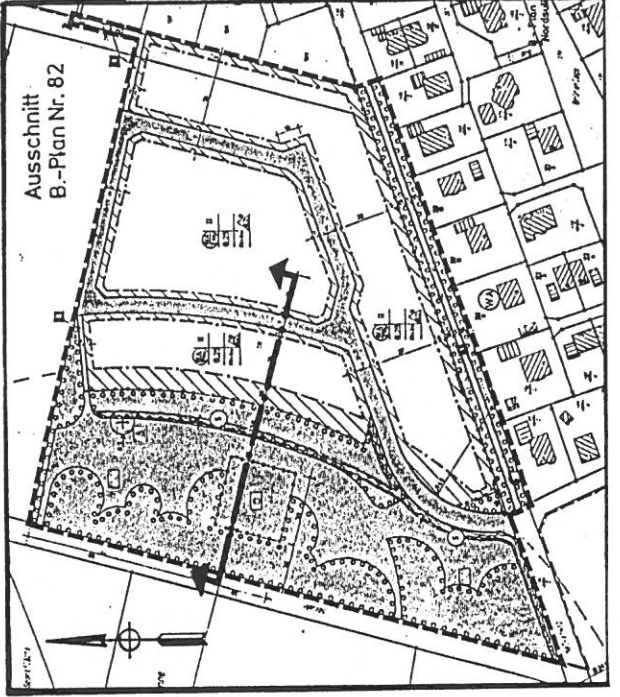
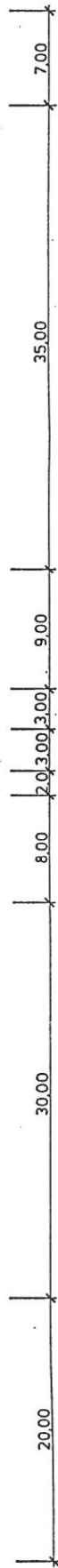
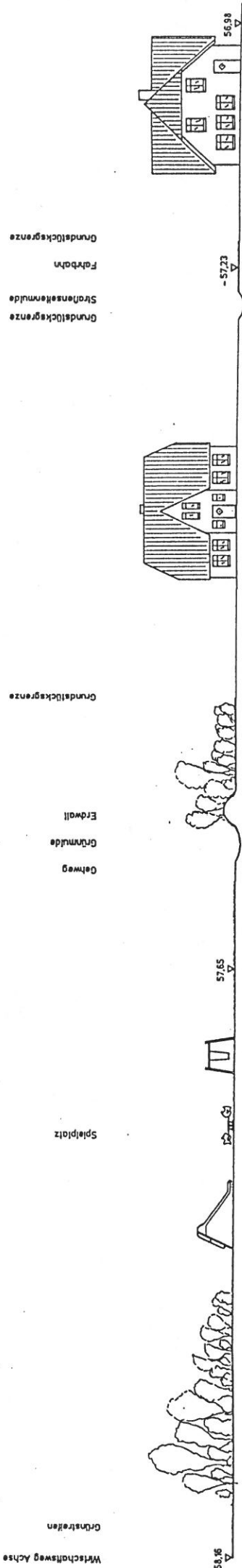
.....  
Das Baugebiet grenzt mit seiner Nordseite an auch mittelfristig weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Entlang dieser Grenze werden keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, da hier langfristig ein weiteres Baugebiet nahtlos anzuschließen ist.

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" bzw. "Spielplatz" ausgewiesen und durch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. v. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu gliedern. Die Anpflanzung ist mit landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

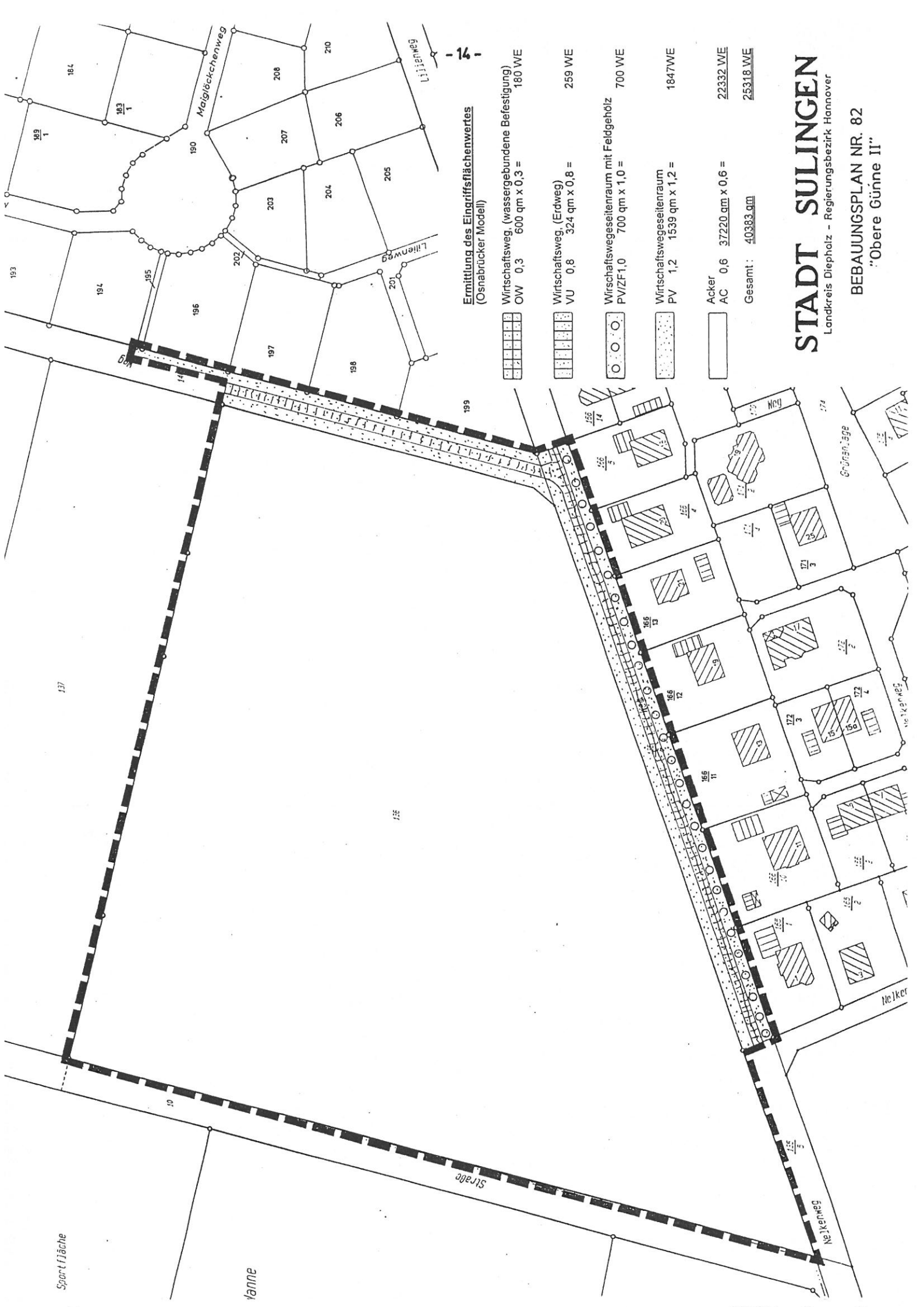
Die Fläche dient neben den vorgesehenen landschaftsökologischen Aufgaben auch als Abstandsfläche zwischen den Sportflächen im Westen und den Wohnbauflächen in diesem Baugebiet. Darüber hinaus soll in dieser Grünfläche ein Spielplatz entsprechend der Erfordernisse des Nds. Kinderspielplatzgesetzes eingebettet werden.

Zur autarken Regenwasserentsorgung sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen Regenwassersickermulden festgesetzt. Östlich der von Norden nach Süden verlaufenden Regenwassersickermulde ist zum Wohnbaugebiet die Fläche leicht zu verwallen (Aushub aus den Sickermulden und Aushub aus den Erschließungsflächen) und mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf das nachfolgende Regelprofil wird verwiesen.

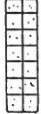






Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird durch den vom Lilienweg zum Nelkenweg verlaufenden Grünzug gebildet, in den eingebettet ein Fußweg mit wassergebundener Befestigung verläuft. Der südlich des Weges verlaufende Grünstreifen ist entsprechend der übernommenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" als Sickermulde zu erhalten.

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.



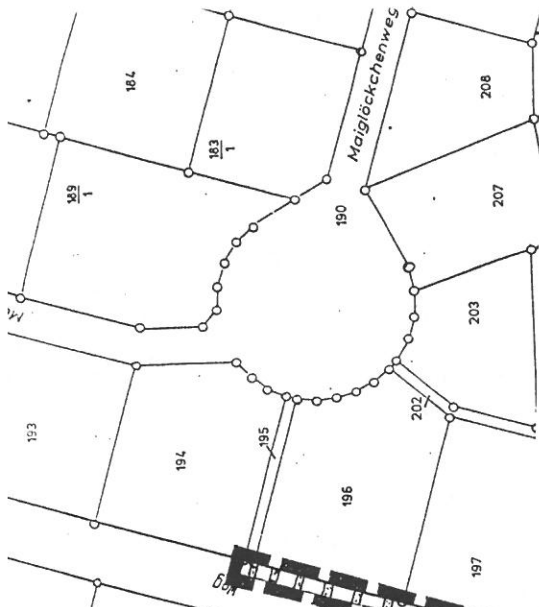
**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes**  
(Osnabrücker Modell)

- 
 Wirtschaftsweg, (wassergebundene Befestigung)  
 OW 0,3 600 qm x 0,3 = 180 WE
- 
 Wirtschaftsweg, (Erdbweg)  
 VU 0,8 324 qm x 0,8 = 259 WE
- 
 Wirtschaftswegeseitenraum mit Feldgehölz  
 PVZF1,0 700 qm x 1,0 = 700 WE
- 
 Wirtschaftswegeseitenraum  
 PV 1,2 1539 qm x 1,2 = 1847 WE
- 
 Acker  
 AC 0,6 37220 qm x 0,6 = 22332 WE
- Gesamt : 40383 qm 25318 WE

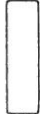

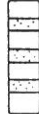





# STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

**BEBAUUNGSPLAN NR. 82**  
"Obere Güne II"



**Ermittlung des Kompensationswertes**  
(Osnabrücker Modell)

	Straßenfläche, (Pflaster)	OP 0,1	2200 qm x 0,1 =	220 WE
	Straßenseitenraum, Verkehrsgrün	PV 0,4	1131 qm x 0,4 =	453 WE
	Gehweg, (wassergebundene Befestigung)	OW 0,3	1075 qm x 0,3 =	323 WE
	Grünfläche, Parkanlage mit Feldgehölz	PGZF 1,2	15155 qm x 1,2 =	18186 WE
	Grünfläche, Spielplatz	PG 0,7	900 qm x 0,7 =	630 WE
	Baufläche	OA 0,0	4980 qm x 0,0 =	0 WE
	Befestigte Fläche	OP 0,1	2490 qm x 0,1 =	249 WE
	Hausgärten	PK 0,5	12450 qm x 0,5 =	6225 WE
	Gesamt:		<b>40383 qm</b>	<b>26286 WE</b>

**STADT SULINGEN**  
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

**BEBAUUNGSPLAN NR. 82**  
"Obere Güne II"



Wie vor dargelegt, beträgt der landschaftsökologische Wert der Fläche (Eingriffsflächenwert) 25.318 Werteinheiten. Dem gegenüber steht der sich durch die Planungsumsetzung ergebende Kompensationswert von 26.286 Werteinheiten. Der Eingriff durch die Bebauung einerseits wird durch die umfangreichen Grünflächenanteile andererseits ausgeglichen.

Der Kompensationsüberhang von 968 Werteinheiten kann für zukünftige Planungseingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zur Verfügung gestellt werden.

### 8.3.2 Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)

Für den Bereich der in diesem Bebauungsplan gelegenen allgemeinen Wohngebietsflächen wird eine Kinderspielplatzfläche nach den Forderungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes in einer Größe von 265 qm, mindestens jedoch 300 qm, erforderlich. Der in der öffentlichen Grünfläche ausgewiesene Kinderspielplatz hat eine Nettospielplatzfläche von 900 qm. Den Forderungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes für die Bereitstellung von Spielplatzflächen zur Größe von mind. 2 % der möglichen Geschossfläche wird durch diese vorgesehene Spielplatzgröße nachgekommen.

Die Lage und der Einzugsbereich dieses Spielplatzes ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



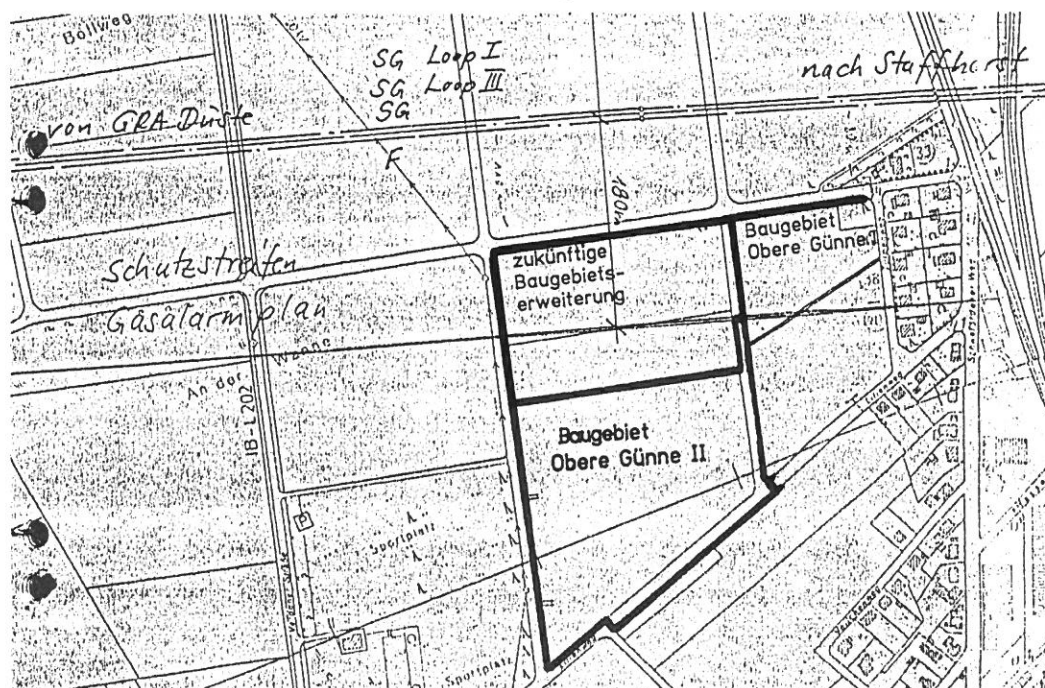
#### 8. 4 Belange des Immissionsschutzes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage und wird an seiner Ostgrenze durch Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes "Obere Günne I" tangiert. Westlich des Baugebietes liegt das Sportgelände des FC Sulingen mit vier Großspielfeldern und einem Kleinspielfeld. Für diese Immissionsquelle wurde durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ein immissionsrechtliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten sagt aus, dass schutzgebende Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Entfernung zwischen den Sportanlagen und den Wohnbauflächen dieses Bebauungsplangebietes nicht erforderlich sind, wenn die, durch die in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 "Wohnbauflächen Nordsulingen, Teilgebiet I Obere Günne" dargestellte Grünfläche vorgegebenen Abstände eingehalten werden.

#### 8. 5 Bergrechtliche Belange

Die Wintershall AG hat in ihrer Stellungnahme vom 21.01.2000 auf ihre nördlich des Baugebietes verlaufenden drei parallel zueinander geführten Sauergasleitungen (Staffhorst - GRA Düste) hingewiesen. Nach § 161 Abs. 4 der Bergverordnung für Tiefbohrungen, Tiefspeicher und für die Gewinnung von Bodenschätzen durch Bohrungen im Lande Niedersachsen dürfen Rohrleitungen, in denen Erdgas mit einem Schwefelwasserstoffgehalt von mehr als 1 Vol. % befördert wird (Sauergasleitungen), in Bebauungsgebieten nicht verlegt werden. Für die v. g. Leitungen ist ein Sicherheitsstreifen (Alarmstreifen) von 180 m - zu beiden Seiten - festgelegt worden. Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, beträgt der Abstand von den Leitungen zu den durch die 34. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohnbauflächen ca. 100 m und zu den voraussichtlich festzusetzenden Baugrenzen im Bereich der betroffenen zukünftigen Baugebietserweiterungsflächen (s. Plananlage) rd. 120 m.

Das Baugebiet "Obere Günne II" liegt jedoch außerhalb des Schutzstreifens des Gasalarmplanes der Wintershall AG.



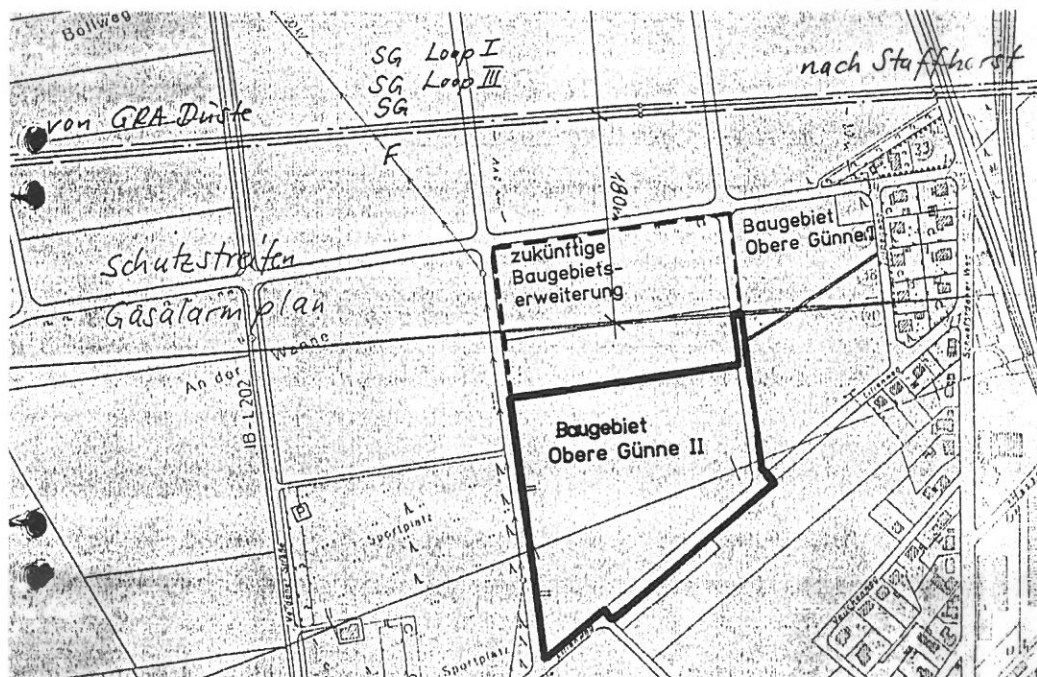
#### 8. 4 Belange des Immissionsschutzes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage und wird an seiner Ostgrenze durch Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes "Obere Günne I" tangiert. Westlich des Baugebietes liegt das Sportgelände des FC Sulingen mit vier Großspielfeldern und einem Kleinspielfeld. Für diese Immissionsquelle wurde durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ein immissionsrechtliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten sagt aus, dass schutzgebende Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Entfernung zwischen den Sportanlagen und den Wohnbauflächen dieses Bebauungsplangebietes nicht erforderlich sind, wenn die, durch die in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 "Wohnbauflächen Nordsulingen, Teilgebiet I Obere Günne" dargestellte Grünfläche vorgegebenen Abstände eingehalten werden.

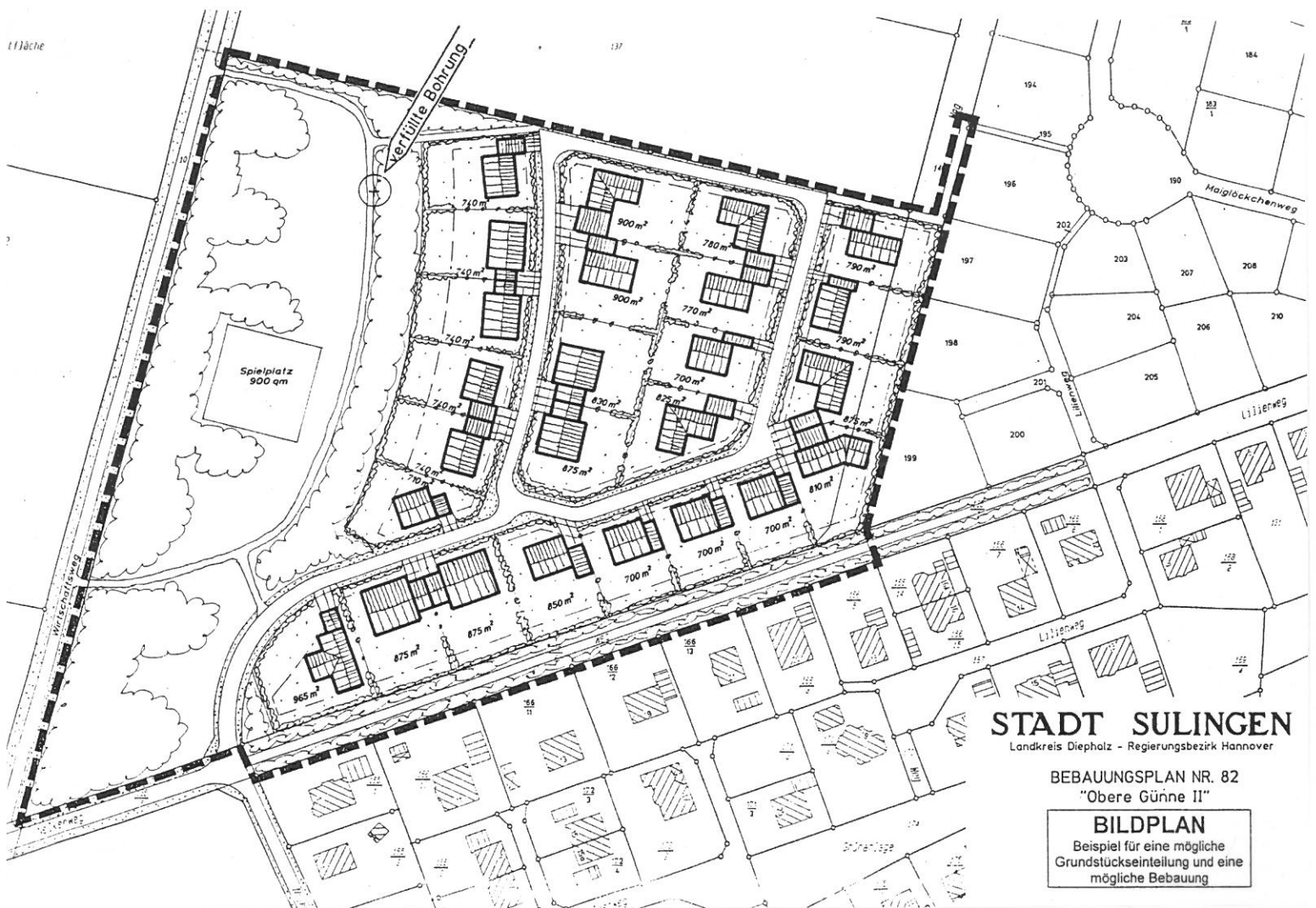
#### 8. 5 Bergrechtliche Belange

Die Wintershall AG hat in ihrer Stellungnahme vom 21.01.2000 auf ihre nördlich des Baugebietes verlaufenden drei parallel zueinander geführten Sauer gasleitungen (Staffhorst - GRA Düste) hingewiesen. Nach § 161 Abs. 4 der Bergverordnung für Tiefbohrungen, Tiefspeicher und für die Gewinnung von Bodenschätzen durch Bohrungen im Lande Niedersachsen dürfen Rohrleitungen, in denen Erdgas mit einem Schwefelwasserstoffgehalt von mehr als 1 Vol. % befördert wird (Sauer gasleitungen), in Bebauungsgebieten nicht verlegt werden. Für die v. g. Leitungen ist ein Sicherheitsstreifen (Alarmstreifen) von 180 m - zu beiden Seiten - festgelegt worden. Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, beträgt der Abstand von den Leitungen zu den durch die 34. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohnbauflächen ca. 100 m und zu den voraussichtlich festzusetzenden Baugrenzen im Bereich der betroffenen zukünftigen Baugebietserweiterungsflächen (s. Plananlage) rd. 120 m.

Das Baugebiet "Obere Günne II" liegt jedoch außerhalb des Schutzstreifens des Gasalarmpfanes der Wintershall AG.



Das Bergamt Celle weist in seiner Stellungnahme vom 04.02.2000 auf eine im Bebauungsplangebiet befindliche bereits verfüllte Bohrung "Nordsulingen 2" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH hin. Aufgrund der Lage dieser Bohrung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind keine Beeinträchtigungen für die bebaubaren Bebauungsplanbereiche gegeben. Die Lage der Bohrung und der nach Bergrecht einzuhaltende Schutzkreis mit einem Radius von 5 m sind im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.



**STADT SULINGEN**  
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 82  
"Obere Güne II"  
**BILDPLAN**  
Beispiel für eine mögliche  
Grundstückseinteilung und eine  
mögliche Bebauung

Das Landesbergamt weist in seiner Stellungnahme vom 10.05.2002 darauf hin, dass sich im Plangebiet die bereits verfüllte Bohrung Nordsulingen II der BEB Erdgas- und Erdöl-GmbH befindet. Darüber hinaus wird auf die nördlich des räumlichen Geltungsbereiches verlaufenden drei parallel zueinander geführten Sauergasleitungen (Staffhorst – GRA Düste) der Wintershall AG Erdölwerke Barnstorf hingewiesen.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Auf das Erfordernis einer Kreisfläche mit einem Radius von 5 m wird seitens des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Celle, hingewiesen.

Für die v. g. Sauergasleitungen ist als Sicherheitsstreifen (Alarmstreifen) ein beidseitiger Bereich von 180 m festgelegt. Das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld – Außenstelle Celle – weist darauf hin, dass nähere Angaben von der BEB Erdgas- und Erdöl-GmbH sowie von der Wintershall-AG Erdölwerke Barnstorf zugehen werden, die zu beachten sind.

Die vom Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld – Außenstelle Celle – dargelegten Angaben sind bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden und werden auch zukünftig beachtet.

Die Wintershall AG Barnstorf hat in ihrer Stellungnahme vom 03.05.2002 gleichfalls auf die nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Obere Günne II" verlaufenden drei parallel zueinander geführten Sauergasleitungen hingewiesen und festgestellt, dass für die v. g. Leitungen der beidseitig festgelegte Sicherheitsstreifen von 180 m nicht berührt wird.

Diese Planungshinweise der Wintershall AG werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme der Wintershall AG auch zur 34. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen und zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" wird Bezug genommen.

## 9. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes (graphisch ermittelt)		4,0383 ha
b) Verkehrsfläche = 10,2 % der Gesamtfläche		0,4133 ha
davon		
öffentliche Verkehrsfläche	0,3333 ha	
Gehweg	0,0800 ha	
c) Grünfläche = 40,5 % der Gesamtfläche		1,6330 ha
davon		
Parkanlage	1,5430 ha	
Spielplatz	0,0900 ha	
d) Allgemeine Wohngebiete (WA II) = 49,3 % der Gesamtfläche		1,9920 ha
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,25)	0,4980 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	1,4970 ha	
e) Spielplatzflächennachweis		
WA II = GRZ x 2,66 x F x 2 % =		
0,25 x 2,66 x 19.920 qm x 2 % = <u>265 qm</u>		
erforderliche Spielplatzfläche	265 qm	
geplante Spielplatzfläche	900 qm	

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche von 900 qm wird die erforderliche Spielplatzfläche von 265 qm, mindestens jedoch 300 qm, abgedeckt.

## 10. Einwohner im Baugebiet

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und dem gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird von voraussichtlich 25 Baugrundstücken auszugehen sein. Bei einem Zuschlag von 20 % für Gebäude mit zwei Wohneinheiten ergeben sich voraussichtlich 30 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung einer Belegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl im Baugebiet von rd. 69 Personen.

Hieraus ermittelt sich eine Bruttobesiedlungsdichte von

$$69 \text{ E} : 4,0383 \text{ ha} = 17,09 \text{ E/ha}$$

= rd. 17 Einwohnern/ha.

## **11. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **11.1 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. Die an der südlichen Bebauungsplangrenze befindliche Trafostation ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

### **11.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wasserversorgung SULINGER LAND, über das auch weitestgehend der Grundschutz zur Brandbekämpfung zu erfolgen hat. Das Leitungsnetz der Wasserversorgung SULINGER LAND ist den Erfordernissen dieses Bebauungsplanes entsprechend bedarfsgerecht zu dimensionieren. Es wird vorausgesetzt, dass angemessene Wasserreserven zur Versorgung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung der vorgesehenen baulichen Nutzungen bereitgestellt werden können.

Die erforderlichen Unterflurhydranten im Bereich des Bebauungsplangebietes sind durch die Wasserversorgung SULINGER LAND in Abstimmung mit dem Brandverhütungingenieur des Landkreises Diepholz einzubauen.

Die Maßnahmen des Brandschutzes wird der Verband mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz absprechen.

Die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich ist gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu regeln. Bei geplanten Anpflanzungen ist das DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.

Der Wasserversorgungsverband legt in seiner Stellungnahme vom 27.05.2002 dar, dass das Plangebiet zu gegebener Zeit durch neu zu verlegende Leitungen in den Erschließungsstraßen an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Verbandes angeschlossen werden kann. Darüber hinaus wird vom Verband darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein Peilbrunnen befindet. Dieser Peilbrunnen würde nach der derzeitigen Planung in einem privaten Baugrundstück liegen. Er sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Planungshinweise des Wasserversorgungsverbandes werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ggf. ist der Peilbrunnen Nr. 24 des Wasserversorgungsverbandes um ca. 30 m nach Süden in den öffentlichen Fußweg verlagert neu abzuteufen. Nach Rücksprache mit dem Verband ist dieser zu einer Verlagerung bereit.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Sicherheit und Ordnung – Brandschutz hat zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obere Günne II“ darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf im Plangebiet nach den technischen Regeln des Arbeitsplatzes 405 des deutschen Vereines des Gas- und Wasserfachs e.V. mit 800 ltr./Minute je Löschwasserbereich anzusetzen ist.

Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Es wird seitens des Landkreises um Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) gebeten. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes besteht seitens des Landkreises keine Bedenken. Diese Planungshinweise wurden vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.09.2002 zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

### 11.3 Schmutzwasserbeseitigung

-----

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

### 11.4 Oberflächenentwässerung

-----

In unserer Kulturlandschaft wird die weitere Flächenversiegelung durch den Bau von Häusern, Hallen und Straßen sowie durch weitere Schaffung von befestigten Hof- und Parkplatzflächen unvermindert fortgesetzt, obwohl der Grundwasserstand weiter abzusinken droht und die Beschaffung von Trinkwasser immer schwieriger wird.

In Anlehnung an die Regenwasserentwässerung des Baugebietes Nr. 73 "Obere Günne I" sollen Möglichkeiten gefunden werden, die eine Erhöhung der Regenwasserspitzen im Bereich der Regenwasserkanalisation, aber auch im Verlauf der Vorfluter, vermeiden. Aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse kann eine Versickerung im Bereich der privaten Grundstücksflächen über Sickermulden, evtl. ergänzt durch Muldenrigolensysteme, sichergestellt werden. Die Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes erhalten auskömmliche, nicht überdimensionierte Fahrbahnflächen, sodass der Versiegelungsgrad dieser Flächen auf ein Minimum reduziert wird. Von den Verkehrsflächen abfließendes Oberflächenwasser soll im Straßenseitenraum in Mulden, ggf. ergänzt durch Rigolen, versickert werden.

Das neue System soll folgenden Ansprüchen genügen:

- Versickerung von Oberflächenwasser soll im Baugebiet bzw. in den umgebenden Grünflächen ermöglicht werden;
- das Oberflächenwasser soll im System durch natürliche Selbstreinigungskraft gesäubert werden, sodass die Gewässerverunreinigung auf ein Minimum reduziert wird.

Gegenwärtig wird durch das Ingenieurbüro Proplan, Hameln, das auch die Entwässerungsplanung des angrenzenden Baugebietes "Obere Günne I" erstellt hat, ein Regenwasserentwässerungsplan erarbeitet, in dem nachfolgende Planungsgesichtspunkte beachtet werden:

1. Die dezentrale Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers bedarf der Erlaubnis gemäß § 10 NWG, die entsprechenden Anträge sollten rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde am Dienort Diepholz eingereicht werden.

2. Die Versickerung des auf den Versickerungsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist ausschließlich über entsprechende Mulden (bemessen für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis) vorzunehmen, wobei die Notentlastung bei Eintritt eines größeren Niederschlagsereignisses über hochgesetzte Einläufe innerhalb des Muldenprofils erfolgen kann.

Das kombinierte Mulden-Rigolensystem wird vom Landkreis Diepholz als nachteilig angesehen, da die Herstellungskosten hoch sind, eine Wartung und ggf. erforderliche Instandsetzung schwierig und nur sehr eingeschränkt möglich ist (verminderte Betriebssicherheit) und ein Anschluss der Rohrrigole an einen Regenwasserkanal mit freiem Abfluss aus Sicht des Landkreises nicht erlaubnisfähig ist, weil die Rigole dann drainierende Wirkung haben würde.

Das im Baugebiet auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben und -mulden auf den Grundstücken sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt und in diesen zurückgehalten und versickert wird (textl. Festsetzung Nr. 3).

Vor diesem Hintergrund muss den zukünftigen Grundstückseigentümern deutlich ihre Verpflichtung hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers dargelegt werden.

Bei der Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Sickerungsschächte muss sichergestellt sein, dass ein ausreichender Grundwasserabstand von mindesten 1 m von der Sickerschachtsohle zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird.

Im Zuge des für die Anlage des RW-Entwässerungssystems erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist darauf zu achten, dass die Anlagen (Muldensystem, ggf. daran angeschlossene Rohrrigolen) gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV auf ein fünfjähriges Niederschlagsereignis bemessen werden müssen.

Seitens des Landkreises wird empfohlen, Rigolen grundsätzlich als kombinierte Rohrrigole (Kiesrigole mit integriertem Speicher-Versickerungsrohr DN 300 gemäß Ziffer 3.1 des Arbeitsblattes A 138) vorzusehen, da hierdurch deutlich mehr Speichervolumen zur Abpufferung von Starkregenereignissen geschaffen werden kann.

Die geplante Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Der Entwässerungsvorentwurf ist in der Anlage der Begründung beigelegt.

Der Landkreis Diepholz legt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2002 dar, dass gegen die Inhalte der beabsichtigten Planung aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Landkreis bittet jedoch, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen:

Die bei der unteren Wasserbehörde bestehenden Vorbehalte gegenüber einem kombinierten Mulden-/Rigolensystem, über das die gesamte Oberflächenentwässerung im Wohngebiet sichergestellt werden soll, sind bereits oben wiedergegeben.

Ungeachtet dessen wird vom Landkreis Diepholz die für den Betrieb in der geplanten Mulden-/Rigolenanlage erforderliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG in einem entsprechenden Wasserrechtsverfahren grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern im Antrag u. a. folgende Sachverhalte beachtet und bearbeitet bzw. die entsprechenden Nachweise erbracht werden:

- Das Mulden-/Rigolensystem ist auf der Grundlage des neuen ATV-Arbeitsblattes A 138, Stand 2002, zu bemessen, wobei die Mulden (deren nutzbares Volumen) auf ein fünfjähriges Niederschlagsereignis auszulegen sind und das Gesamtsystem (unter Einbeziehung der Rigolen) mindestens auf ein 10-jähriges Niederschlagsereignis bemessen sein muss, evtl. auch auf eine höhere Versagenssicherheit ausgelegt sein sollte. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen (z. B. Schäden) im Versagensfall zu erwarten sind und wie diesem Umstand ggf. vorbeugend begegnet werden soll.
- Es muss sichergestellt sein, dass die (ziemlich) tief liegenden Rigolen einen ausreichenden Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einhalten werden.
- Bei der hydraulischen Bemessung des Mulden-/Rigolensystems sind bei der Langzeitsimulation möglichst aktuelle Niederschlagsdaten zugrunde zu legen (die den Bebauungsplanunterlagen beigelegten Berechnungen des Ingenieurbüros Proplan basieren auf den Simulationszeitraum 1976 – 1986 ).

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung der Entwässerungsantragsunterlagen für die erforderliche zu beantragende Erlaubnis gemäß § 10 NWG angemessen beachtet.

#### 11.5 Gasversorgung

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

#### 11.6 Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen

-----

Es wird vorausgesetzt, dass sowohl das vorhandene Fernsprechnet als auch die Breitbandverkabelung im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch verlegt wird. Ferner wird davon ausgegangen, dass angemessene Leitungsreserven bei der Verlegung eingeplant werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Telekom Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens drei Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

Die Kabel Deutschland weist in ihrer Stellungnahme vom 23.05.2002 darauf hin, dass eine Verlegung des Kabelfernsehtznetzes ausschließlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird Kabel Deutschland der Stadt Sulingen ihre weiteren Planungsabsichten mitteilen.

Dieser Planungshinweis der Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen.

#### 11.7 Müllbeseitigung

-----

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.1990 (BGBl. I S. 870), und der Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist überwiegend mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

#### 11.8 Altablagerungen

-----

Im Planungsgebiet sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altablagerungen bekannt.

Zu Altstandorten liegen derzeit keine Informationen vor. Hier hat der Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten (ehemalige oder heutige gewerbliche Nutzung) eigene Recherchen zu veranlassen.

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

## **12. 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 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103).

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.

## **13. Kosten**

Für dieses Baugebiet wird die Erschließung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Sulingen mbH als Erschließungsträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Sulingen abzuschließenden Erschließungsvertrages sichergestellt. Nach erfolgter Erschließung dieses Bereiches werden die Verkehrsflächen kostenneutral der Stadt Sulingen übertragen.

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

## **14. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan**

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

## **15. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umliegungen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig. Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Sulingen mbH bzw., sofern es derzeit vorhandene öffentliche Verkehrsflächen betrifft, im Eigentum der Stadt.

## **16. 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 Stadt Sulingen bereits Eigentümer der für die Erschließung erforderlichen Flächen ist bzw. nach Erschließung durch den Erschließungsträger vertragsgemäß die hergestellten Verkehrsflächen übertragen erhält.

### **17. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 27.03.2002 und im Aushangkasten am Rathaus vom 27.03. bis zum 17.04.2002 öffentlich angezeigt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.04.2002 ab 17.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses.

Von der Möglichkeit der Bürgerbeteiligung hat kein Bürger Gebrauch gemacht.

### **18. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Nach eingehender Erörterung der Bauleitplanung insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass der zwischen den Sportanlagen Nordsulingen und dem Bebauungsplan gelegene Bereich aufgrund der immissionsrechtlichen Vorbelastung nicht gänzlich einer weiteren Wohnbebauung zugefügt werden kann und die nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen als ökologische Ausgleichsflächen für das zukünftige angrenzende Bebauungsplangebiet angerechnet werden können, hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 14.03.2002 die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne II" zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 22.04.2002 im Zeitraum vom 26.04.2002 bis zum 27.05.2002.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld,  
Stellungnahme vom 10.05.2002  
siehe hierzu unter Pkt. 8.5 "Bergrechtliche Belange"

02. Landwirtschaftskammer Hannover,  
Stellungnahme vom 03.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

03. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 06.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

04. E.ON Netz, Stellungnahme vom 30.04.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

05. BEB, Stellungnahme vom 10.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

06. Wintershall AG, Stellungnahme vom 03.05.2002  
siehe unter Pkt. 8.5 "Bergrechtliche Belange"

07. Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen,  
Stellungnahme vom 16.05.2002  
siehe unter Pkt. 8.2.4 "Anschluss an das ÖPNV-Netz"

08. Avacon, Stellungnahme vom 15.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

09. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt,  
Stellungnahme vom 17.05.2002  
Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken geäußert, weist jedoch darauf hin, dass für immissionsschutzrechtliche Bewertung von Schießständen und Sportanlagen der Landkreis Diepholz zuständig ist.

Dieser Planungshinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Unterhaltungs- u. Landschaftspflegeverband  
"Große Aue", Stellungnahme vom 21.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

11. Nieders. Landesamt für Bodenforschung,  
Stellungnahme vom 21.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

12. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 23.05.2002  
siehe unter Pkt. 11.4 "Oberflächenentwässerung"

13. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 24.05.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

14. Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 23.05.2002  
siehe unter Pkt. 11.6 "Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen"

15. Wasserversorgung SULINGER LAND,  
Stellungnahme vom 27.05.2002  
siehe unter Pkt. 11.2 "Wasserversorgung"

16. Straßenbauamt Nienburg/Weser,  
Stellungnahme vom 27.05.2002  
siehe unter Pkt. 8.2.1 "Überörtliche Verkehrsbelange"

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

## **19. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 13.06.2002 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. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne 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 26. Juni bis zum 26. Juli 2002 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen – Planungsamt.

Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken zur ausgelegten Bauleitplanung geäußert.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 26.07.2002  
Siehe hierzu unter Punkt 11.2 Wasserversorgung

02. Deutsch Telekom, Stellungnahme vom 17.06.2002  
Keine Bedenken; auf die Stellungnahme vom 25.05.2002 wird verwiesen.

03. Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 17.06.2002  
Keine Bedenken; auf die Stellungnahme vom 21.04.2002 wird verwiesen.

04. Amt für Agrarstruktur Sulingen –  
Stellungnahme vom 21.06.2002

Das Amt für Agrarstruktur weist darauf hin, dass die vom Bebauungsplan Nr. 82 betroffenen Flächen nicht im geplanten Flurbereinigungsverfahren Sulingen – Nord liegen. Im Rahmen der Flurbereinigung ist ggf. besitzeinweisungsabhängig die Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen über den außerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg zu sichern. Diese Planungshinweise des Amtes für Agrarstruktur wurden vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.09.2002 zur Kenntnis genommen und werden beachtet. Die agrarstrukturellen Belange werden nicht berührt.

05. Straßenbauamt Nienburg/Weser,  
Stellungnahme vom 21.06.2002

Das Straßenbauamt Nienburg/Weser nimmt Bezug auf sein Schreiben vom 27.05.2002, diese Planungshinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet. Weitergehende Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert.

06. Wasserversorgungsverband Sulinger Land,  
Stellungnahme vom 16.07.2002  
Keine Bedenken.

07. Landwirtschaftskammer Hannover,  
Stellungnahme vom 20.06.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

08. Niedersächsisches Landvolk,  
Stellungnahme vom 24.06.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

09. Avacon, Stellungnahme vom 18.07.2002  
Keine Anregungen und Bedenken.

10. Mobil Erdgas Erdöl GmbH,  
Stellungnahme vom 18.06.2002  
Keine Anregungen und Bedenken

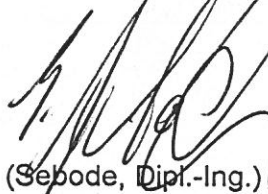
Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

### 20. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2002 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.09.2002 den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Sulingen als Satzung nebst zugehöriger Begründung gem. § 10 BauGB beschlossen.

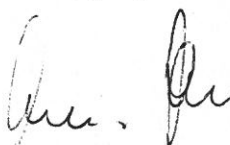
Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

Sulingen, 08.04.2002 / 17.04.2002 / 15.06.2002 /  
13.08.2002 / 20.09.2002

  
(Sebode, Dipl.-Ing.)



Sulingen, 20.09.2002

  
(Jantzon)  
Bürgermeisterin



  
(Dinklage)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 13.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplan und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2002 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 14.06.2002 bis zum 29.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 26.06.2002 bis zum 26.07.2002 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.09.2002 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu dem im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und dem Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 20.09.2002

  
(Dinklage)  
Stadtdirektor

