

Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 112 "Vorwerker Heide"

I. d. F. d. Satzungsbeschlusses



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
A Planungserfordernis	3
1. Aufstellungsbeschluss.....	3
2. Planunterlage	3
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4. Anschlussplanungen	5
5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung.....	7
6. Planungsziele	8
B Inhalte des Bebauungsplanes	9
7. Art der baulichen Nutzung	9
8. Maß der baulichen Nutzung	10
9. Bauweise, Baugrenzen, Bauhöhen.....	10
10. Verkehrserschließung	11
11. Ver- und Entsorgung	12
12. Emissionsschutz / Immissionsschutz	15
13. Belange des Umweltschutzes	19
14. Altablagerungen und Altlasten	19
15. Bodendenkmalpflege	19
16. Textliche Festsetzungen	21
17. Städtebauliche Werte	22
18. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	22
C Abstimmung mit öffentlichen und privaten Belangen	23
19. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	23
20. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	23
21. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)	24
22. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	24
D Verfahrensnachweise	25
23. Satzungsbeschluss	25



Teil II der Begründung: Umweltbericht	28
1 Einleitung	28
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	28
1.2 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und der Berücksichtigung	29
1.2.1 Ziele der Fachgesetze	29
1.2.1.1 Überprüfung der Verträglichkeit gegenüber Natura 2000 gemäß § 34 BNatSchG	32
1.2.1.2 Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG	32
1.2.2 Ziele der Fachplanungen	35
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.1.2 Fläche und Boden	38
2.1.3 Wasser	38
2.1.4 Luft und Klima	39
2.1.5 Landschaft	39
2.1.6 Mensch	39
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.1.8 Wechselwirkungen	40
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
2.3.2 Auswirkungen auf Boden	41
2.3.3 Auswirkungen auf Wasser	41
2.3.4 Auswirkungen auf Luft und Klima	41
2.3.5 Auswirkungen auf den Menschen	41
2.3.6 Auswirkungen Kultur- und Sachgüter	42
2.3.7 Auswirkungen auf Wechselwirkungen	42
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	42
2.3.2 Eingriffsbilanzierung Natur und Landschaft	42
2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	42
2.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
2.3.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	44
3 Zusätzliche Angaben	45
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	45
3.1.1 Verwendete Verfahren	45
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	45
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

Anhang



A PLANUNGSERFORDERNIS

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB das Bebauungsplanverfahren für einen südlich der Bundesstraße 214 befindlichen Bereich des Stadtgebietes einzuleiten.

Dieses Bauleitplanverfahren führt die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Sulingen „Vorwerker Heide“

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung
- b) das Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 2017

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Sulingen „Vorwerker Heide“ stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der durch die erforderlichen Festsetzungen berührten Fachplanungsgesetze.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient ein in digitaler Form vorliegender Auszug der Altkis der Stadt Sulingen i. M. 1: 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie er am 25.08.2016 gefasst wurde, erweitert und wie folgt gefasst:

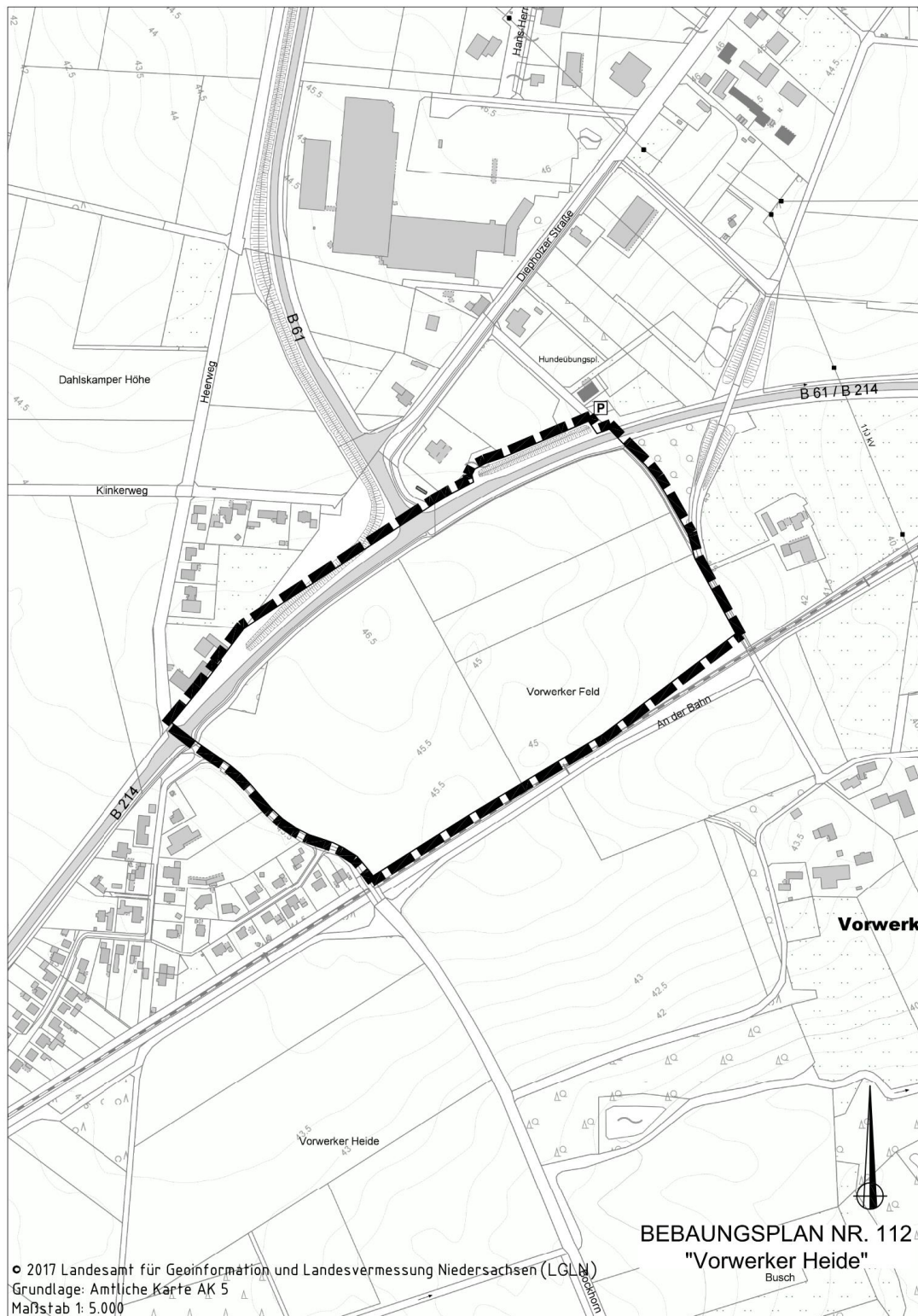


Abbildung 1: Geltungsbereich in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 21.09.2017

4. Anschlussplanungen

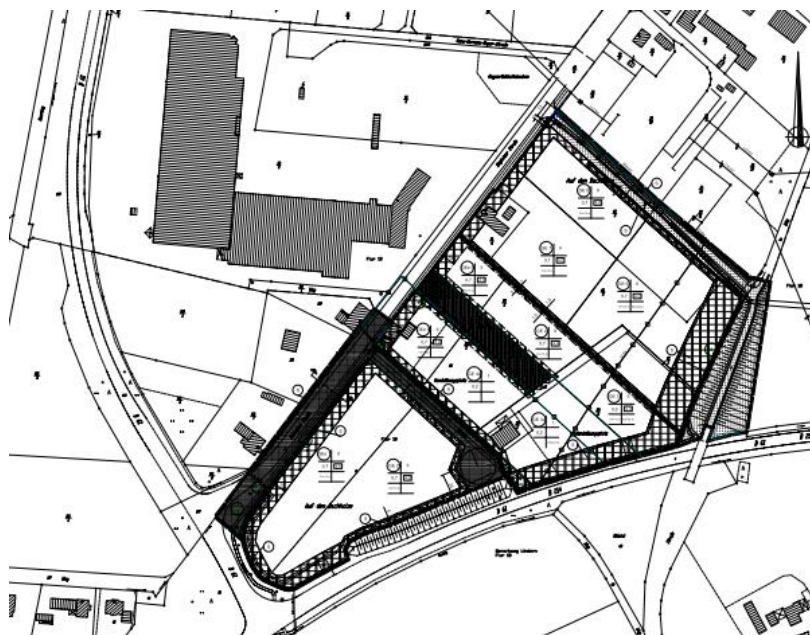
Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 48 „Der Hungerkamp II“ an, im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 58 „Freiheide“, im Nordosten an den Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“.

Im Süden grenzt die Bahnlinie Sulingen - Diepholz an, im Osten die Straße Vorwerk bzw. ein Fuß- und Radweg.



Bebauungsplan Nr. 58 „Freiheide“

Bebauungsplan Nr. 48 „Der Hungerkamp II“



Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“

Abbildung 2: Darstellung angrenzender Bebauungsplangebiete

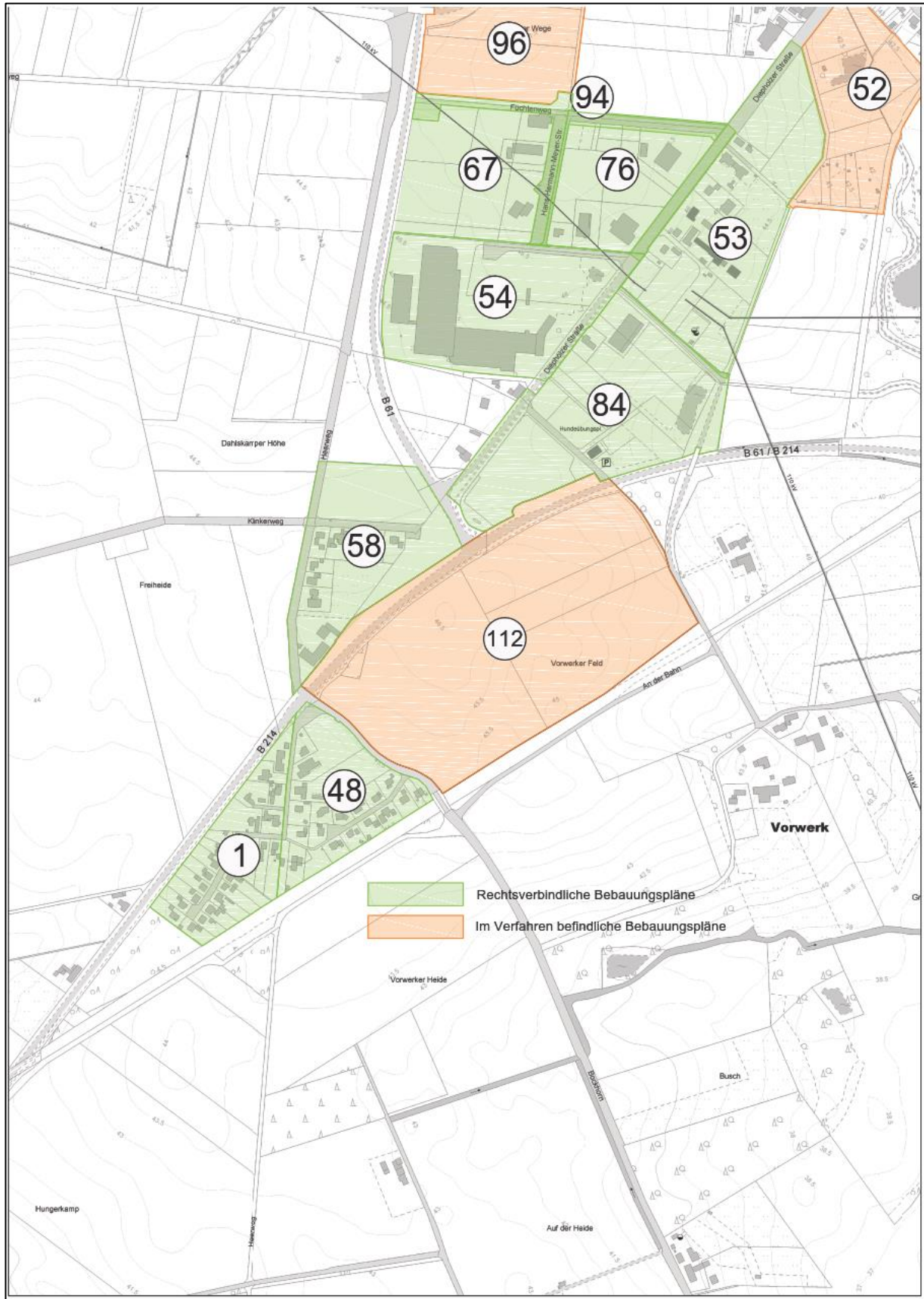


Abbildung 3: Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete

5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Sulingen maßgebend. Er trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das Umfeld folgende Darstellungen:

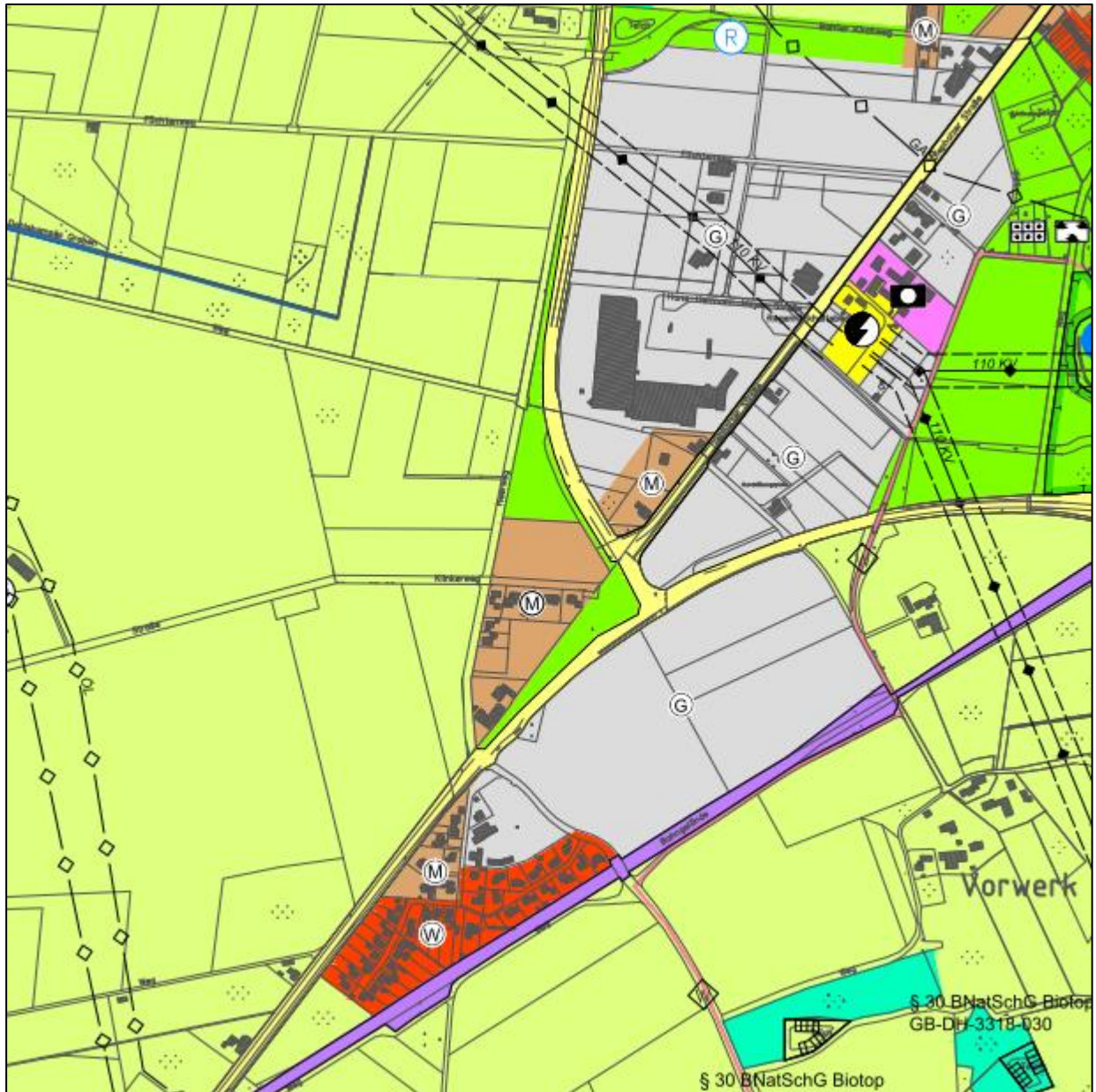


Abbildung 4: Darstellung Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist also als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird also aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im 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 soll der Raum für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und damit verbunden die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Stadtgebiet ermöglicht werden.

Für das Plangebiet wurden Erschließungskonzepte in Varianten entwickelt, die auf Absprachen mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr fußten, aber auch berücksichtigten, dass der westliche Teil des Plangebietes derzeit nicht zur Verfügung steht und ggf. erst in einem 2. Bau- und Erschließungsabschnitt umgesetzt werden kann. Im weiteren soll das folgende Konzept verfolgt werden:

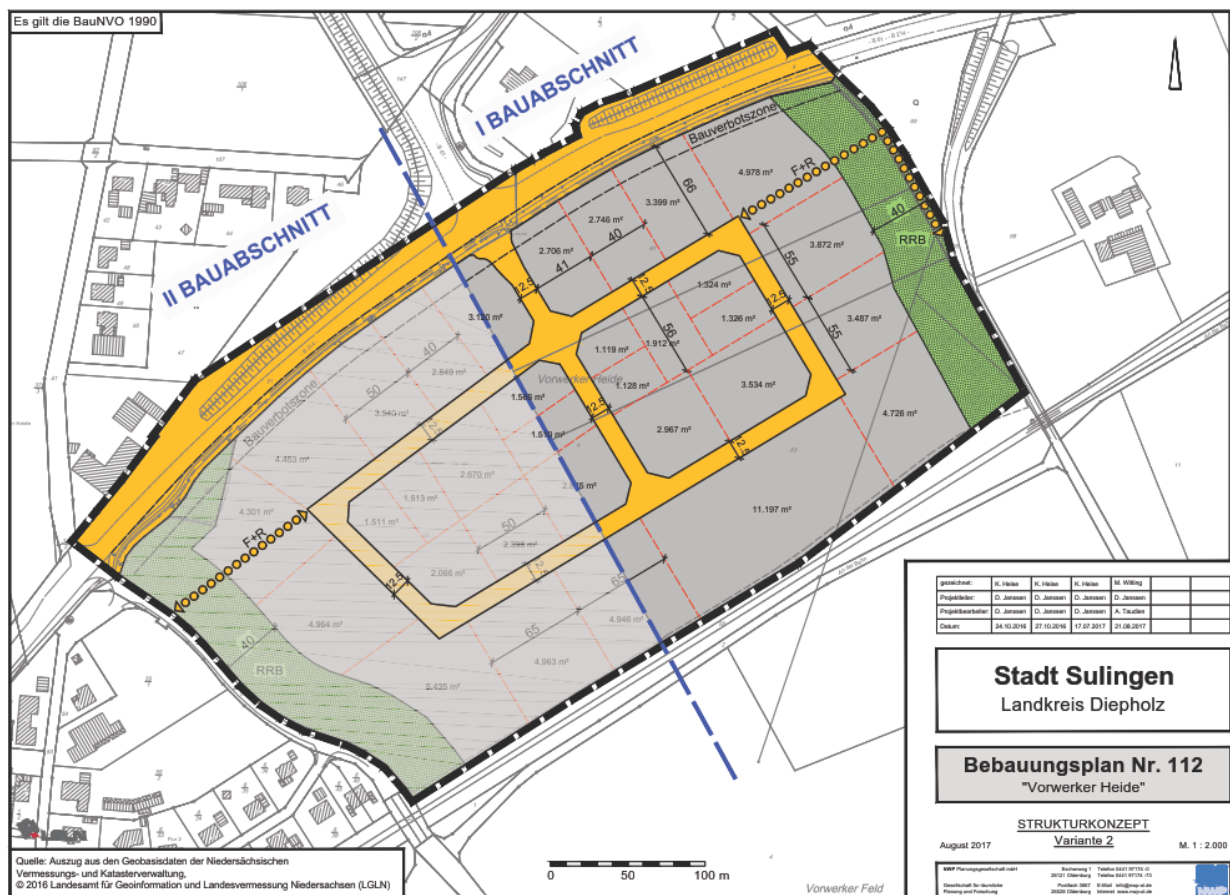


Abbildung 5: Erschließungskonzept



B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden hier Gewerbegebietsflächen festgesetzt, die unter Immissionsschutzgründen gem. § 1 (5) BauNVO untereinander gegliedert sind. Diesbezüglich wurden Lärmemissionskontingente ermittelt, die das Einfügen der Planungen in die angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen sicherstellen.

Weiterhin werden gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die folgende ausgeschlossen:

1. Von den Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsflächen für Produkte aus eigener Herstellung bis zu einer Größe von 200 m²
2. Vergnügungsstätten wie z.B. Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten; Gewerbebetriebe, die Geschlechtsverkehr gegen Entgelt anbieten; Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken; Schank- und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich,
3. Betriebsbezogene Wohnnutzungen.

Es sollen hier Flächen für Dienstleistungsbetriebe und/oder produzierende Gewerbe bereitgestellt werden, Einzelhandelsbetriebe sind entweder wohnungsnah oder zentrumsorientiert anzuordnen. Da produzierende Gewerbebetriebe teilweise ihre selbst erzeugten Produkte auslegen und anbieten wollen, wird diesen eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² eingeräumt.

Weiterhin sollen Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe, Sexshops u. a. ausgeschlossen werden, weil diese ebenso wie Spielhallen häufig mit trading-down-Effekten für die Umgebung verbunden sind.

Betriebsbezogene Wohnnutzungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, weil dies zusätzliche Restriktionen aus immissionsschutztechnischer Sicht nach sich ziehen würde. Zudem haben sich in der Vergangenheit in Gewerbe- oder Industriegebieten häufiger Konflikte in Bezug auf Lärm- oder Geruchsmissionen im Umfeld betriebsbezogener Wohnnutzungen ergeben, so dass auch aus diesem Grunde diese Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Zu den ebenfalls unzulässigen Gewerbebetrieben zählen die gewerblichen Tierhaltungsanlagen, da diese bei typisierender Betrachtung regelmäßig als erheblich störende Gewerbebetriebe zu beurteilen sind, die demnach im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unzulässig sind.

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt durch eine festgesetzte Planstraße, die auf die B 214 in Höhe der B 61 mündet. Hierzu wird der Knotenpunkt insofern auszubauen sein, als dass



für aus Richtung Diepholz kommende eine Rechtsabbiege- und für aus Richtung Nienburg Kommende eine zusätzliche Linksabbiegespur eingerichtet wird.

Dafür wird eine Aufweitung der Fahrbahn der Bundesstraße vorzunehmen sein. Der dafür vorgesehene Flächenanspruch incl. der Verziehlängen ist innerhalb der bestehenden Verkehrsparzelle umsetzbar, allerdings sind Nebenanlagen wie Fuß- und Radweg sowie Straßenseitengraben teilweise ebenfalls zu verlegen. Dies ragt bereichsweise über die bestehende Verkehrsparzelle hinaus. Zur Umsetzung der Planungen wird hier die Parzelle der B 214 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Baugebietes werden 12,50 m breite öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie ermöglichen neben einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem 2,50 m breiten einseitig angelegtem Fußweg auch einen 2,50 m breiten Parkstreifen entlang der Fahrbahn.

Südlichwestlich und östlich der Bauflächen schließen sich abstandsbildende Grünflächen an.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die jeweiligen Baugebiete in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Die Gewerbegebiete (GE) werden mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen und somit mit der lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximalen Versiegelungsrate versehen. Dies wird damit begründet, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine optimale Ausnutzbarkeit und somit für Investoren attraktive Rahmenbedingungen mit verkehrsgünstiger Lage geschaffen werden soll.

Weiterhin wird eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 festgesetzt, die verhindern soll, dass hier für den kleinstädtisch-ländlichen Raum unproportionale Gebäudekörper entstehen können.

Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit. Eine entsprechende Regelung gilt auch für den im nordöstlich gegenüber der B 214 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße III“, der ebenfalls Gewerbegebiete festsetzt.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend des Lärmschutzgutachtens in verschiedene Teilgebiete GE 1 – GE 4 gegliedert, innerhalb derer jeweils unterschiedliche Lärmemissionskontingente zulässig sind.

9. Bauweise, Baugrenzen, Bauhöhen

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze gelten im Sinne des § 23 (5) BauNVO als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen sind, sofern nicht anderweitige Nutzungen dieses ausschließen, Stellplatzflächen gem. § 12 BauNVO bzw. Lager- und Ausstellungsflächen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Damit sind zukünftigen Gewerbebetrieben keine zusätzlichen baulichen Restriktionen unterworfen, Hallenbauten können durchaus Längen von über 50 m erreichen.

Es werden überwiegend maximale Bauhöhen von 17 m über der zukünftig nächsten Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der Erschließungsstraße(n) wird noch ermittelt und im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes (GE 1) gilt abweichend davon eine maximale Bauhöhe von 10 m, um die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild für die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren.

10. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes wird durch einen Anschlusspunkt an die B 214 in Höhe der Einmündung der B 61 erfolgen. Da absprachegemäß mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Kreisverkehrslösung nicht umgesetzt werden soll, wurde für den Bereich der Einmündungsbereich gemäß der RAS 06 die Einmündung der Planstraße auf die B 214 wie folgt geplant:

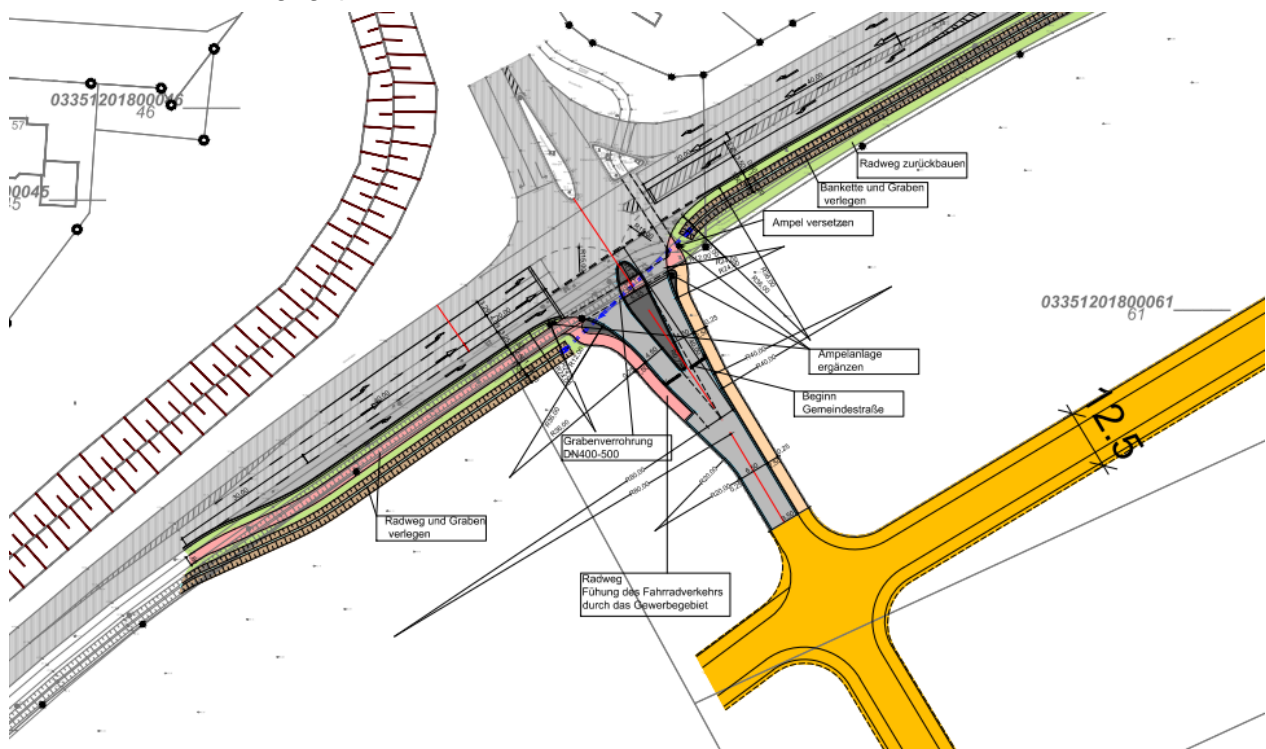


Abbildung 6: Anbindung an die B 214

Es wird also auf der B 214 eine Fahrbahnaufweitung zur Einrichtung von Links- bzw. Rechtsabbiegespuren vorgesehen. Dafür sind auch der Fuß- und Radweg sowie der Straßenseitengraben zu verlegen. Innerhalb der Planstraße sichert ein Fahrbahnteiler das gefahrlose Überqueren der Fahrbahn. Die bestehende Ampelanlage wird ergänzt.

Für die in einer Breite von 12,50 m im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird von der Stadt Sulingen folgender Regelquerschnitt vorgesehen:

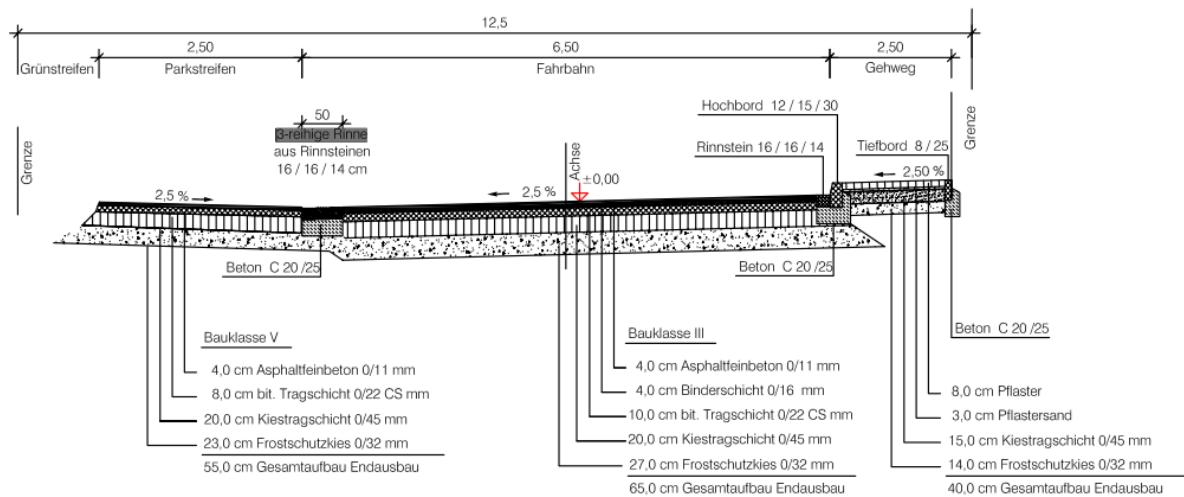


Abbildung 7: Regelquerschnitt Fahrbahn

Die Fahrbahn in einer Breite von 6,50 m ist ausreichend auch für den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Radfahrer werden sich auf der Fahrbahn bewegen. Ein einseitiger Gehweg wird für ausreichend erachtet.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Henke“, die von der Linie 137 bedient wird. Durch diese Linie gibt es ein Fahrtenangebot nach Sulingen bzw. nach Diepholz

11. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Das Stadtgebiet von Sulingen ist insgesamt durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erschlossen. Es werden hier Netzerweiterungen notwendig sein.

Über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erfolgt auch der Grundschutz für die Brandbekämpfung. Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundschutz der Brandversorgung unter normalen Netzbedingungen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgen kann. Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Umständen und normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfolgen.

Abstände zwischen Wasserleitungen und anderen neu zu errichtenden Anlagen sind entsprechend der DIN EN 805 „Anforderungen an Wasserleitungssysteme und deren Bauteile



außerhalb von Gebäuden“ einzuhalten. Es wird seitens des Verbandes davon ausgegangen, dass die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ erfolgt.

b) Elt-Versorgung

Die elektrische Energieversorgung wird durch Erweiterung des Niederspannungsnetzes der E.ON Avacon erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der erwarteten Leistungsabnahme Transformatorstationen in Abstimmung mit den im Gebiet zukünftig zu erwartenden Betrieben und sonstigen privaten Abnehmern hergestellt werden können. In diesem Fall ist mit dem jeweiligen Abnehmer auf seinem Grundstück für eine ggf. notwendige zusätzliche Trafostation ein geeigneter Standort zu suchen.

c) Gasversorgung

Das Versorgungsnetz der EWE wird auf die zukünftigen Leistungsanforderungen ausgerichtet dimensioniert werden.

d) Telekommunikation / Breitbandverkabelung

Ein Anschluss an das Telekommunikations- und Breitbandnetz wird eine Erweiterung des Leitungsnetzes erfolgen.

e) Müllbeseitigung

Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen, aber auch mit anfallenden gewerblichen Abfallstoffen zu rechnen. Zur Durchführung der Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfallstoffen bedient sich der Landkreis Diepholz seiner Eigengesellschaft „Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (AWG)“. Gewerbliche Abfallstoffe sind vom jeweiligen Betrieb entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsmäßig zu entsorgen.

f) Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers soll durch einen Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation der Kläranlage Sulingen erfolgen. Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“. Es wird vorausgesetzt, dass die Kläranlage Sulingen entsprechende Kapazitätsreserven vorhält, sodass die im Gebiet anfallenden Abwässer aufgenommen werden können. Gleichwohl ist in jedem Einzelfall jedoch zu prüfen, ob ggf. vor Einleitung in die Sammelkanalisation eine eigenbetriebliche Vorbehandlung des anfallenden gewerblichen Schmutzwassers erfolgen muss.

Bei Neuanpflanzungen bittet der Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“ um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

g) Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers liegt eine Untersuchung durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG vor¹.

Grundlage der Oberflächenentwässerungskonzeptes sind vorgenommene Bodenuntersuchungen durch das Rasteder Erdbaulabor². Demzufolge stehen im Plangebiet unter einer Oberbodenschicht überwiegend natürlich gelagerte schluffige Feinsande mit eingelagerten Schichten aus Geschiebelehm bzw. feinsandigem Schluff an. Insofern ist hier die Versickerungsmöglichkeit eingeschränkt gegeben. Grundwasserstände wurden in einer Tiefe von mehr als 3 m unter GOK eingemessen.

Entsprechend der topographischen Verhältnisse wurde im Weiteren das Gebiet hinsichtlich des herzustellenden Regenwasserkanalnetzes und der Regenrückhaltebecken in zwei Teilgebiete eingeteilt.

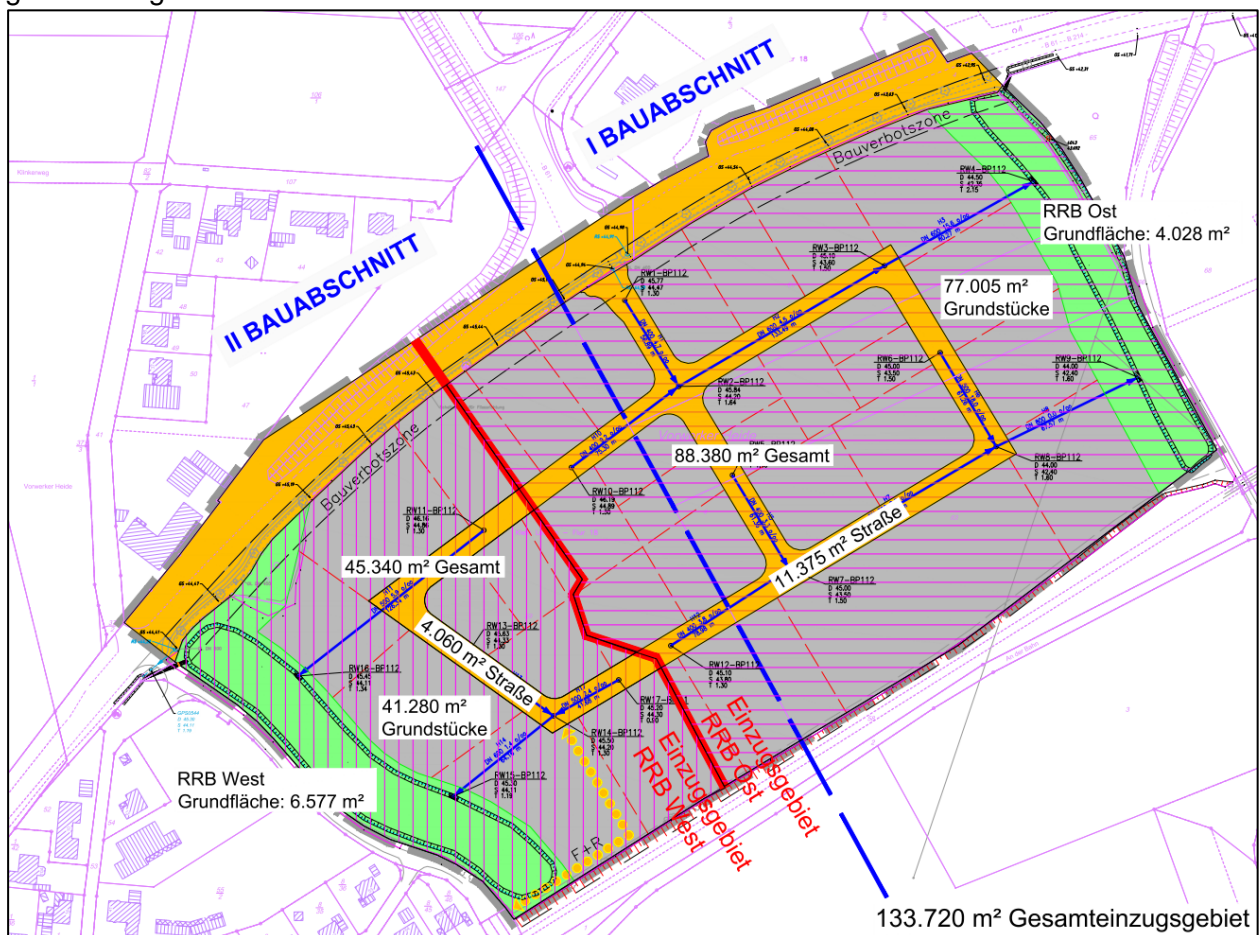


Abbildung 8: Auszug aus dem Oberflächenentwässerungskonzept

Den Berechnungen des Bedarfs an Volumen und Flächen für die Regenrückhaltung wurde ein Versiegelungsgrad von 85 % angenommen. Die zulässige Drosselmenge für Neubaugebiete darf nach Angaben des Landkreises Diepholz einen Grenzwert, der einer natürlichen Abflussspende von 2 l/s/ha entspricht, nicht überschreiten.

¹ Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: Erschließungsplanung BBPl. 112 „Vorwerker Heide“. Oberflächenentwässerung. September 2017. Westerstede, September 2017

² Rasteder Erdbaulabor: Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser. Stadt Sulingen Bebauungsplan Nr. 112 Gewerbegebiet Vorwerker Heide. Rastede, d. 23.06.2017



Bei der Berechnung der zurückzuhaltenden Wassermenge wurde ein 10-jähriges Regenereignis angenommen. Die Ablaufbauwerke der Regenrückhaltebecken werden jeweils über einen Notüberlauf / Wehr verfügen.

Die Regenrückhaltebecken waren so zu dimensionieren, dass bis zu diesem Regenereignis keine Entlastung über das Wehr / den Notüberlauf stattfindet.

Als Ergebnis der Berechnungen ergab sich für das Regenrückhaltecken Ost der Bedarf für ein Speichervolumen von 4.370 m^3 , für das Rückhaltebecken West von 9.136 m^3 .

Daraus resultieren bei Einstautiefen zwischen 1,15 m bzw. 1,19 m Flächenansprüche von 4.028 bzw. 6.577 m^2 .

Parallel zum südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand wurden deshalb den Anforderungen entsprechend dimensionierte Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Im Rückhaltebecken am südwestlichen Rand ist ein ausreichend großer Puffer zwischen Bedarf an Rückhalteflächen und festgesetzter Grünfläche vorhanden, so dass auch ausreichend Flächen für die Unterhaltung des Gewässers zur Verfügung stehen.

Im nordöstlichen Bereich war zu berücksichtigen, dass das Becken durch einen Fuß- und Radweg gequert werden soll. Zudem werden auch hier Gewässerunterhaltungstreifen auf der westlichen, südlichen und nördlichen Seite des Rückhaltebeckens innerhalb der Fläche unterzubringen sein. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ausreichend dimensioniert.

Vor Einleitung des Regenwassers in die Regenrückhaltebecken ist jeweils ein Einlaufbauwerk mit einem Sedimentationsraum und einer Tauchwand vorgesehen, um das ggf. verunreinigte Wasser vorzureinigen.

12. Emissionsschutz / Immissionsschutz

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 48) und nordöstlich gewerblich genutzte Flächen (Gewerbegebiet Diepholzer Straße III, B-Plan Nr. 84). Die nordwestlich gelegene Wohnbebauung ist im B-Plan Nr. 58 als Mischgebiet festgesetzt, für östlich bzw. südöstlich gelegene Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu Grunde zu legen.

Zur Sicherung der Schutzansprüche dieser Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.³ Darin wurde die Nachbarschaft zwischen den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen und den geplanten sowie vorhandenen Gewerbegebieten unter schalltechnischen Aspekten beurteilt.

Zur Ermittlung der Vorbelastung wurden die innerhalb der Bebauungspläne Nr. 48 und 84 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (B-Plan 48), Lärmemissionskontingente sowie ein Zusatzkontingent von 10 dB(A) in südlicher Richtung (B-Plan 84) berücksichtigt.

Für die nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Gewerbeflächen sind keine emissionsseitigen Beschränkungen getroffen, hier wurden für uneingeschränkte Gewerbegebiete typische Lärmemissionskontingente von 65/50 dB (A) in Ansatz gebracht.

³ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Vorwerker Heide“ der Stadt Sulingen, Garbsen, 16.01.2017



Die Gutachter haben der Beurteilung der schalltechnischen Situation die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm zugrunde gelegt. Sie betragen in den Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und im Dorfgebiet bzw. Außenbereich 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Berechnung der Vorbelastung unter o. g Rahmenbedingen hatte zum Ergebnis, dass die jeweils zulässigen Orientierungswerte um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Da bei einer uneingeschränkten Erweiterung der gewerblichen Nutzungen (L_{EK} 65/50 dB(A)) die Orientierungswerte überschritten werden, war das Plangebiet zu untergliedern und eine Optimierung der Teilflächen zu ermitteln.

Dies wurde vom Gutachter in zwei Varianten durchgeführt: Variante 1 gliedert das Plangebiet in drei Teilgebiete, Variante 4 in vier Teilgebiete

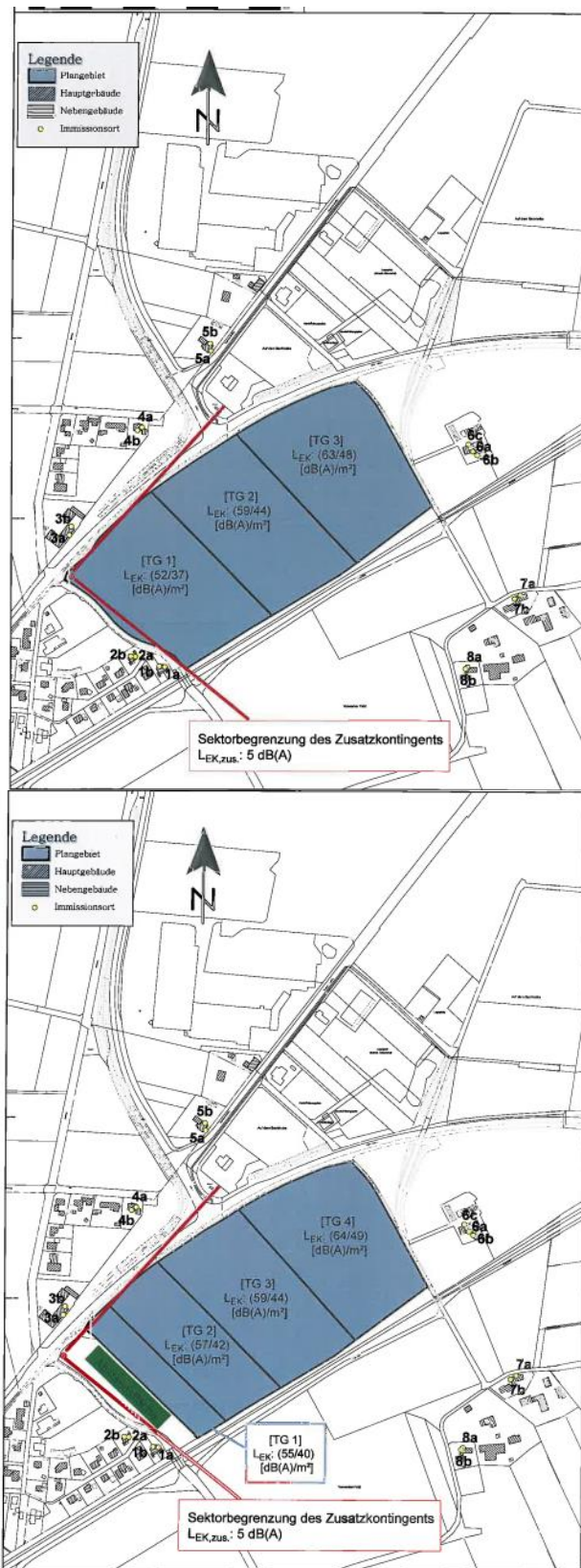


Abbildung 9: Varianten Aufteilung Flächen zum Schalloptimierung



Die Varianten unterscheiden sich dadurch, dass bei Variante 2 bereits eine Fläche berücksichtigt worden ist auf der nach jetzigen Stand (ein Teil der) Regenrückhaltung erfolgen soll, diese Fläche also faktisch gar nicht zur Verfügung steht. Dadurch vergrößern sich die möglichen Lärmkontingente für die übrigen Teilgebiete. Die Stadt Sulingen favorisiert aus diesem Grunde die Variante 2.

Bei Berücksichtigung der in dieser Variante ermittelten Lärmemissionskontingente und der Vorbelastung ergeben sich für die einzelnen Immissionspunkte folgende Beurteilungspegel:

Aufpunkt	OW		L _r		Immissionskontingent Variante 1		Σ L _r	
			Vorbelastung		L _{IK}			
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1a	55	40	48,8	33,8	51,6	36,6	53,4	38,4
1b	55	40	48,8	33,7	51,4	36,4	53,3	38,3
2a	55	40	48,8	33,8	51,0	36,0	53,1	38,1
2b	55	40	51,9	36,9	51,0	36,0	54,5	39,5
3a	60	45	49,3	34,3	51,3	36,3	53,4	38,4
3b	60	45	49,5	34,5	51,3	36,3	53,5	38,5
4a	60	45	52,7	37,7	52,8	37,8	55,7	40,7
4b	60	45	52,5	37,5	52,7	37,7	55,6	40,6
5a	60	45	56,7	41,6	52,8	37,8	58,2	43,1
5b	60	45	56,9	41,9	52,4	37,4	58,2	43,2
6a	60	45	51,3	36,2	54,3	39,3	56,1	41,0
6b	60	45	51,2	36,1	54,1	39,1	55,9	40,8
6c	60	45	51,6	36,5	54,4	39,4	56,2	41,1
7a	60	45	48,9	33,9	50,2	35,2	52,6	37,6
7b	60	45	48,9	33,9	50,3	35,3	52,6	37,6
8a	60	45	48,2	32,2	49,7	34,7	52,0	37,0
8b	60	45	48,2	32,2	49,7	34,7	52,0	37,0

Pegel in dB(A)

Σ L_r: Summenpegel (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung B-Plan Nr. 112"

Abb. 10: Auszug Lärmschutzgutachten

An allen Immissionspunkten werden also die jeweils zugeordneten Orientierungswerte unterschritten. Auch bei der nordwestlich gelegenen Einzelbebauung werden die Orientierungswerte unterschritten. Am „engsten“ ist es jeweils beim Immissionsort 2 b, wo die Orientierungswerte tags und nachts „nur“ um 0,5 dB(A) unterschritten werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan kann lt. Gutachterbüro zudem ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) festgelegt werden, welches die westlich benachbarten schutzwürdigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes nicht betrifft.

Die Stadt Sulingen setzt in ihrem Bebauungsplan das von den Gutachtern skizzierte Emissionsmodell Variante 2 um. Die Emissionskontingente in der Variante 2 betragen für die Teilgebiete zur Tagzeit zwischen 55 und 64 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 40 und 49 dB(A). Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Emissionskontingente für die Teilgebiete werden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.



Bestehende Verkehrslärmbelastungen aus dem Straßen- und Bahnverkehr sind als Vorbelastung hinzunehmen.

13. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung, Artenschutz

Die Belange des Umweltschutzes, der Eingriffsregelung und des Artenschutzes sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung dokumentiert).

Wertgebend für die Beurteilung der bestehenden Umweltsituation sind die derzeitige Nutzung der Flächen als Acker, die unmittelbare Lage an der Bundesstraße und die umgebenden Wohnnutzungen.

Die Planung setzt etwa 10,76 ha Gewerbegebietsfläche, ca. 1,78 ha und ca. 1,47 zusätzlicher Verkehrsfläche fest. Versiegelungsbedingt sind dadurch erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen werden

- Lärmemissionskontingente festgesetzt, um die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten,
- der artenschutzrechtlich potenziell- und für das Landschaftsbild wertgebende Gehölzbestand im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 als zu erhalten festgesetzt,
- bei der Baufeldräumung nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben die Brutzeitermine der Vögel beachtet,
- randlich umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt, um versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, einen landschaftlichen Puffer zur Umgebung zu gewährleisten und den örtlichen Biotopverbund zu unterstützen.

Der Ausgleich für die im Plangebiet verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wird nach den Abwägungsergebnissen der Stadt im Ausgleichsflächenpool der Stadt Sulingen kompensiert. Die näheren Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

14. Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.

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

15. Bodendenkmalpflege

Derzeit sind in dem Plangebiet selber keinerlei Bodendenkmale bekannt oder zu erkennen.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Umfeld einer Reihe von erhaltenen Grabhügeln und heute eingeebneten Grabhügeln, welche sich in einer Art Band von Nordwest nach Südost an der Siedlung entlang legt, welche südwestlich an das Plangebiet anschließt. Fer-



ner ist die Nähe zum Mindener Heerweg für die Beurteilung des archäologischen Potentials der Fläche von Belang. Bei einer Fläche von ca. 12,4 ha sollte hier unbedingt nach Ansicht des Landkreises Diepholz eine harte Prospektion erfolgen.

Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:

1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
2. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.
4. Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.
5. Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
6. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, welche sofort das Niedersächsische Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege – benachrichtigen werden.

16. Landwirtschaftliche Belange

Mit der Planung werden landwirtschaftliche Flächen aus ihrer Nutzung genommen. Dies betrifft i. d. R. nicht nur das Plangebiet selber, sondern auch erforderlich werden Kompensationsmaßnahmen. Die Stadt Sulingen gewichtet jedoch ihre gewerbliche Entwicklung und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen höher als den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen. Dabei nimmt sie auch zur Kenntnis, dass mit der Bauleitplanung auch aufgrund der erforderlich werdenden Eingriffsregelung zusätzliche Flächen als Kompensationsflächen (zumindest zum Teil) der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen.



17. Textliche Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet sind auf der Grundlage des der Begründung beigefügten Schalltechnischen Gutachtens textliche Festsetzungen zu den nicht zulässigen Nutzungen und zu den vom Baugebiet ausgehenden Emissionen (s. hierzu textl. Festsetzung Nrn. 1 und 2) getroffen worden.

Weiterhin darf eine Gebäudehöhe von 17 m über (noch herzustellender) nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschritten werden (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

Mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen und Zuwegungen sind bauliche Nebenanlagen auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

Der Baumbestand am südwestlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten, bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen (s. textl. Festsetzung Nr. 5).



18. Städtebauliche Werte

für den Bebauungsplan Nr. 112

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes		159.191 m²
b) Gewerbegebiet (GE)		107.590 m²
c) Verkehrsfläche		33.749 m²
öffentliche Verkehrsfläche	33.310 m ²	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	439 m ²	
d) Grünfläche		17.852 m²
Flächen für den Regenwasserrückhaltung(Rückhalte- becken, Sickermulden)	16.874 m ²	
Erhalt von Bäumen und Sträuchern	978 m ²	

19. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet erfolgt gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“, der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 „Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“. Bei Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen“ beachtet. Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist das DB Netz AG-Handbuch 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.

Denkmalpflegerischer Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten:

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Lärmvorbelastung:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,



elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

C ABSTIMMUNG MIT ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGEN

20. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 nach eingehender Beratung des Planentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung in der Sulinger Kreiszeitung am 30.09.2016 wurde der Termin der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am Dienstag, dem 17.10.2017, um 18.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses ortsüblich bekannt gemacht.

In diesem Rahmen fand am 17.10.2017 eine Bürgerinformation statt. In diesem Rahmen wurde die Planung erläutert. Neben Nachfragen, die beantwortet werden konnten, erging auch die Anregung auf weitere Staffelung der Höhentwicklung der zulässigen Gebäude in Richtung der Wohngebäude Vorwerk. Dem wurde nicht gefolgt, weil zum einen hier bereits eine 40 m breite Grünfläche festgesetzt ist, innerhalb derer hochbauliche Anlagen nicht zulässig sind und zum anderen daran ein etwa gleichbreiter Streifen anschließt, in dem nur 10 m hohe Gebäude anschließen. Die nächsten, maximal 17 m hohen Gebäude, verfügen also über einen mindestens Abstand von 80 m zu den nächstgelegenen Gebäuden am Vorwerk.

21. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 nach eingehender Beratung des Planentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 29.09.2017 bis zum 30.10.2017 statt.

Der ADFC regte eine Anpassung der Radverkehrsführung an, um dem Kfz-Verkehr und dem Radverkehr eine bessere Verflechtungsmöglichkeit am Ende des Radweges zu geben. Dem kann im Weiteren bei Konkretisierung der Verkehrsplanung gefolgt werden, entsprechende öffentliche Verkehrsflächen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt

Der VBN regte eine Ergänzung der Begründung zur Anbindung des Plangebietes über den ÖPNV an. Dem wurde gefolgt.

Vom Landkreis Diepholz wurden Ergänzungen zum Umweltbericht und zum Artenschutz gefordert. Weiterhin sollten Ausführungen zur Oberflächenentwässerung erfolgen. Dem wurde jeweils gefolgt

Weiterhin sollten Ausführungen zur Oberflächenentwässerung und zur archäologischen Denkmalpflege erfolgen. Auch dieses wurde vorgenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg forderte einen Nachweis über die zukünftige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Der Nachweis wird geliefert.



Weiteren Anforderungen aus verkehrsrechtlicher Sicht wird z. T. im Zuge des Bauleitplanverfahrens entsprochen, im Übrigen werden die vertraglichen Regelungen zu gegebener Zeit getroffen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen vermisste eine Auseinandersetzung mit dem durch die Planung verbundenen Verlust landwirtschaftlicher Flächen einschließlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

22. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 nach Prüfung und Abwägung der in dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken und erfolgter Überarbeitung des Bauleitplanentwurfes und dieser Begründung die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Sulingen „Vorwerker Heide“ lag im Zeitraum vom 08.01.2018 bis einschließlich 08.02.2018 im Rathaus der Stadt Sulingen zur Einsicht und Stellungnahme während der Dienstzeiten öffentlich aus.

Private Stellungnahmen wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht.

23. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In seiner Sitzung am 21.12.2017 hat der Rat der Stadt Sulingen gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 29.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018.

Innerhalb der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde nochmals auf die Belange der Abfallentsorgung hingewiesen. Diese sind aber im Rahmen der Erschließung bereits berücksichtigt. Änderungen für die Planungen resultierten daraus nicht.

Die Belange der Bahn sind bereits berücksichtigt, planfestgestellten DB-Gelände wird nicht überplant.

Der Handelsverband Hannover regte Konkretisierungen der Festsetzungen zum zulässigen Werksverkauf in Form der Orientierung der zulässigen Größe an der Betriebsgröße an. Die textliche Festsetzung zum Werksverkauf wurde jedoch nicht verändert, ein Vorteil der Größe der Regelung der zulässigen Verkaufsfläche in Relation zur Betriebsgröße (Geschossfläche) wurde nicht erkannt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg verwies auf ihre vorige Stellungnahme. Die darin geforderten vertraglichen und sicherheitstechnischen Belange werden rechtzeitig abgearbeitet. Für die Bauleitplanung sind sie nicht relevant.

Das von der Avacon Netz GmbH angesprochene Fernmeldekabel befindet sich im öffentlichen Raum, weitere Sicherungsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.



Eine Verbesserung der Anbindung der Siedlung Vorwerk an das Straßennetz wurde geprüft, kann jedoch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht sichergestellt werden.

Weiterhin sind gewerbliche Tierhaltungsanlagen in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen, für diese müsste, falls politisch gewollt, an geeignetem Standort ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden.

Abschließend ergingen erneut Hinweise für die Erschließungsplanung.-

D VERFAHRENSNACHWEISE

24. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Sulingen „Vorwerker Heide“ nach Prüfung der im Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) geltend gemachten Hinweise, Anregungen und Bedenken als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bau der Stadt Sulingen / der Planungsgesellschaft NWP GmbH.

Sulingen, Oldenburg, den 21.09.2017 / 18.11.2017 / 09.03.2018

gez. Dipl.-Ing. D. Janssen



Anlagen:

- ▶ Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Sulingen „Vorwerker Heide“ mit textlichen Festsetzungen
- ▶ Schalltechnisches Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann, Hannover, Januar 2017)
- ▶ Biotoptypenplan



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt.

Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Sulingen stellt den Bebauungsplan Nr. 112 auf, um Raum für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt zwischen der B 214 und der südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Sulingen - Diepholz (nur Güterverkehr).

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes		159.191 m²
b) Gewerbegebiet (GE)		107.590 m²
c) Verkehrsfläche		33.749 m²
öffentliche Verkehrsfläche	33.310 m ²	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	439 m ²	
d) Grünfläche		17.852 m²
Flächen für den Regenwasserrückhaltung(Rückhaltebecken, Sickermulden)	16.874 m ²	
Erhalt von Bäumen und Sträuchern	978 m ²	



1.2 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und der Berücksichtigung

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

1.2.1 Ziele der Fachgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 1 a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen der B 214 und der Güterverkehrsbahn und schließt an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (Gewerbe und Wohnen) an. Insofern bleibt der Verbrauch freier Landschaft gering. Waldflächen werden nicht beansprucht.

§ 1 a Abs. 3 BauGB:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Vorgaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und für die Abwägung aufbereitet.

§ 1 a Abs. 4 BauGB:

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Die Beurteilung erfolgt nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (s.u.)

§ 1 a Abs. 5 BauGB:



Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan regelt keine Maßnahmen, die dem Klimawandel z.B. im Hinblick auf CO²-Emissionen, entgegenwirken. Regelungen zur Anpassung an den Klimawandels sind nicht erforderlich.

Eine Gehölzfläche an der B 214 Gehölze (klimatische Ausgleichsfunktion, Filterfunktion) werden erhalten. Weiterhin werden an den nordöstlichen und südwestlichen Rändern großflächige Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt. Vegetationsfläche und Regenrückhaltegewässer begünstigen das Kleinklima.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

§ 1 Abs. 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Der im Plangebiet an der B 214 vorhandene wertgebende Gehölzbestand wird erhalten und an den nordöstlichen und südwestlichen Rändern werden im Sinne der nachhaltigen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes großflächige Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt. Für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. Bodenversiegelung und die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Verträglichkeit von Projekten gegenüber Natura 2000 (§ 34 BNatSchG):

Die Überprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen oder den Schutzzweck gegenüber Natura 2.000 erfolgt im Zusammenhang mit § 1a Abs. 4 BauGB (s.o.) und wird im nachstehenden Unterkapitel gesondert behandelt (s. Kap. 1.2.1.1).



Ziele des besonderen Artenschutzes (§§ 44 f. BNatSchG):

Aufgrund der Komplexität der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden diese im nachstehenden Unterkapitel gesondert behandelt (s. Kap. 1.2.1.2).

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG Satz 3:

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. Bodenversiegelung und die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 BImSchG:

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

Zur Sicherung der Schutzansprüche dieser Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.⁴ Darin wurde die Nachbarschaft zwischen den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen und den geplanten sowie vorhandenen Gewerbegebieten unter schalltechnischen Aspekten beurteilt. Nach den gutachterlichen Ergebnissen werden Emissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt (s. Teil I der Begründung, Ziffer B Nr. 12.)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

§ 1 WHG:

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Entlang der B 214 verläuft ein Seitengraben. Die Funktionsfähigkeit wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sichergestellt.

Um die Vorflut nicht zu belasten, werden an den nordöstlichen und südwestlichen Rändern des Plangebietes umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt, die das in den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Nieder-

⁴ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Vorwerker Heide“ der Stadt Sulingen, Garbsen, 16.01.2017

schlagswasser aufnehmen, Sicker- und Rückhaltefunktionen übernehmen und den schadlosen Abfluss sicherstellen sollen.

1.2.1.1 Überprüfung der Verträglichkeit gegenüber Natura 2000 gemäß § 34 BNatSchG

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete⁵) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Etwa 3 km nordwestlich liegt das nächste FFH-Gebiet Rathloser Gehäge⁶. Es handelt sich um ein Waldgebiet auf lehmig-sandigen Böden, geprägt von Drahtschmielen-Buchenwald, vielfach mit Beimischung von standortfremden Baumarten (Fichte, Tanne, Rot-Eiche u.a.) oder Traubeneiche. Das Gebiet wurde vorrangig aufgrund des Vorkommens von Hainsimsen-Buchenwald⁷ (Tiefland-Ausprägung mit Draht-Schmieele) ausgesucht und dient der Verbesserung der Repräsentanz im Naturraum Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung.

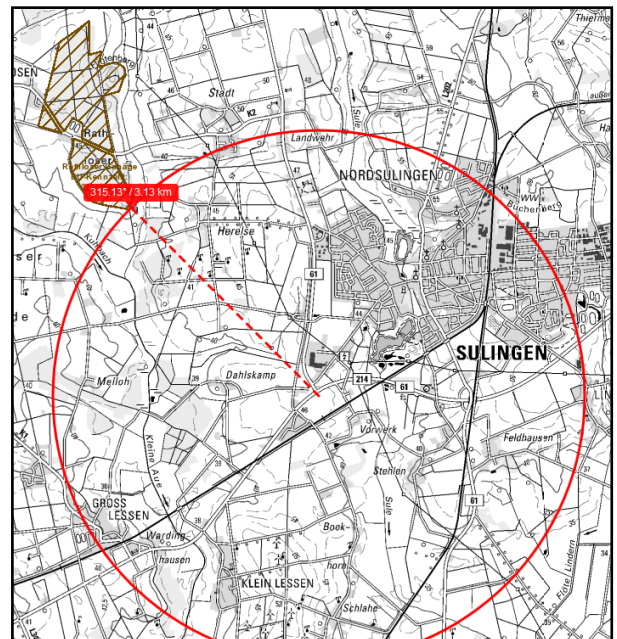


Abbildung 11: Lageübersicht zum nächsten Natura 2000-Gebiet

Aufgrund der genannten Entfernungen und nach den Zielen des FFH-Gebietes können nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet Rathloser Gehäge ausgeschlossen werden.

1.2.1.2 Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen

⁵ FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

⁶ EU-Kennzahl 3218-331

⁷ Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Hainsimsen Buchenwald (Luzolo Fagetum)



der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegen stehen und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, liegt gemäß § 44 (5) BNatSchG (neue Fassung)⁸ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

⁸ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)



3. *Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten:

Kenntnisse zu Vorkommen streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Beurteilung der relevanten Arten erfolgt auf der Grundlage der Ableitung des Lebensraumpotenzials anhand des örtlichen Habitatangebotes:

Europäische Vogelarten:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Als Brutvögel können auf den Ackerflächen zwischen der B 214 und der Bahnlinie Arten potenziell einzelne Vorkommen von Arten der halboffenen bis offenen Landschaft erwartet werden.

Der im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 vorhandene Gehölzbestand mit einzelnen Altbäumen ist für gehölzbrütende Vogelarten interessant.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt.

In dem Gehölzbestand im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 können im Zusammenhang mit einzelnen Altbäumen Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Gehölzsäume gelten allgemein als vergleichsweise insektenreiche Lebensräume und können als Jagdhabitat für Fledermäuse bedeutsam sein.

Andere Arten:

Vorkommen anderer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können auf Grund der örtlichen Standortbedingungen, der aktuellen Nutzung und fehlender Habitatqualitäten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1:

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Durch den Erhalt des potenziell wertgebenden Gehölzbestands im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 werden Verletzungen und Tötungen von potenziell vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten ausgeschlossen.

Dies gilt für Fledermäuse in potenziell im Gehölzbestand nicht auszuschließenden Fledermausquartieren entsprechend.

In den Bauflächen können bei der Baufeldräumung Tötungen von potenziell vorkommenden Brutvögeln des Halboffen- und Offenlandes durch Berücksichtigung der Brutzeiten ausgeschlossen werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

2. Störungsverbot

Durch die an den südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrändern vorgesehenen umfassenden Grünflächen und das vorhandene südöstlich anschließend abgeboöschte Bahngelände sind keine Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten, zu erwarten.

3. Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die freien landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung weisen großräumig mit den Flächen des Plangebietes vergleichbare Habitatqualitäten auf, so dass die ökologische Funktion für im Plangebiet nicht auszuschließende potenzielle Einzelvorkommen von Vogelarten der halboffenen bis offenen Landschaft weiterhin erfüllt ist.

1.2.2 Ziele der Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz:

In Karte 5 „Zielkonzept“ des Landschaftsrahmenplans Landkreis Diepholz (2008) wird das Plangebiet mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt, in dem aus naturschutzfachlicher Sicht die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung als Ziel formuliert wird. Weiterhin wird für den nordwestlichen Teil des Plangebietes eine bodenschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Winderosionsrisiko herausgestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (2015) als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass die Ziele des Landschaftsrahmenplanes für die vorliegende Planung nicht mehr aktuell sind.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die relevanten Schutzgüter für die zu prüfenden Belange des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt



Abbildung 12: Luftbild (Quelle LGLN)

Stellvertretend für die vorkommende Tier- und Pflanzenwelt und die Biotopvielfalt wurden die Biotoptypen erfasst⁹. Die Freiflächen des Plangebietes stellen sich als Sandacker (AS¹⁰) dar.

An der Bundesstraße im nordwestlichen Plangebiet ist ein Gehölz (HS) aus verschiedenen Laubholzarten unterschiedlichen Alters ausgeprägt. Am südwestlichen Rand dieses Gehölzes stehen einzelne Alteichen. Durch die Nähe zur Bundesstraße und im Zusammenhang mit einer hier vorhandenen Bushaltestelle sowie dem eingetragenen Unrat erscheint der Bestand deutlich vorbelastet und gestört.

Entlang der Bundesstraße 214 verläuft ein straßenbegleitender, nach den örtlichen Erhebungsergebnissen nicht dauerhaft wasserführender Graben (FGZ). Die Vegetation im und am Graben ist bestimmt von halbruderaler Gras- und Staudenflur. Eine besondere Bedeutung für an Wasser gebundene Tier- und Pflanzenarten ist nicht erkennbar.

Der Böschungsrand zur südlich verlaufenden Bahnlinie ist mit einer Reihe von Einzelbäumen (HB), vorrangig Alteichen bestanden.

⁹ Drachenfels, Olaf v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

¹⁰ Biotopcode gemäß Drachenfels



Abbildung 13: Auszug Karte Biotypen und Nutzungen, s. Anlage

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen sind auf den Ackerflächen zwischen der B 214 und der Bahnlinie Brutvogelarten der halboffenen bis offenen Landschaft zu erwarten.

Der im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 vorhandene Gehölzbestand ist für gehölzbrütende Vogelarten interessant.

Einzelne Altbäume können für Quartiersqualitäten für Fledermäuse geeignet sein.

Am Straßenbegleitgraben entlang der B 214 sind keine besonderen Habitatqualitäten für Libellen oder Amphibien erkennbar.

Die Ackerflächen lassen in Verbindung mit den Standortbedingungen bedeutenden Vorkommen sonstigen Tier- und Pflanzenarten erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustands und erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht erkennbar.

2.1.2 Fläche und Boden

Nach allgemeiner Datenlage¹¹ sind die Bodentypen von Ost nach West Gley-Podsol im Übergang zu Pseudogley-Braunerde.



Abbildung 14: Bodentypen Auszug NIBIS Kartenserver

Das Geländeneiveau bewegt sich bei etwa 44 bis 46 m ü. NN.¹²

Nach den Bohrerergebnissen 2017 stehen im Untersuchungsbereich unter einer Oberbodenschicht überwiegend natürlich gelagerte schluffige Feinsande mit eingelagerten Schichten aus Geschiebelehm bzw. stark feinsandigem Schluff an.

Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustands und erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht erkennbar.

2.1.3 Wasser

Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet der Straßenbegleitgraben entlang der B 214 ausgeprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate wird für den westlichen Teilbereich mit 151-200 mm/a, im Osten mit 0 – 50 mm/a, die Lage der Grundwasseroberfläche im Westen bei 40 bis 42,5 m, im Osten bei 37,5 bis 40 und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung insgesamt mit hoch angegeben¹³.

Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnissen¹⁴ wurden im April 2017 Grundwasserstände in einer Tiefe von rd. 40 – 43 m NN angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann sich im Plangebiet auf Grund des unterschiedlichen Baugrundaufbaus mit

¹¹ NIBIS Datenserver, Zugriff 28.08.2017

¹² Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG (September 2017): Oberflächenentwässerung Erschließungsplanung BBPl. 112 „Vorwerker Heide“

¹³ NIBIS Datenserver, Zugriff 28.08.2017

¹⁴ Rasteder Erdbaulabor Einkenkel GbR (2017): Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser, 23.06.2017



beispielsweise örtlich bis oberflächennah anstehendem Geschiebelehm sehr unterschiedlich darstellen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustands und erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht erkennbar.

2.1.4 Luft und Klima

Informationen zur örtlichen lufthygienischen Situation liegen nicht vor, eine besondere Belastungssituation ist nicht erkennbar.

Das durch Ackerflächen und die offene- bis halboffene Landschaft geprägten Verhältnisse lassen keine besonderen, über das Kleinklima hinausgehenden bedeutsame Wirkfaktoren erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustands und erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht erkennbar.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet ist durch Ackernutzung, durch einzelne Gehölze und durch einen wertgebenden Gehölzbestand im Nordwesten an der B 214 sowie durch die umgebenden Siedlungsstrukturen geprägt.

Es wirken verkehrsbedingte Beeinträchtigungen, insbesondere durch die am nordwestlichen Rand verlaufende B 214.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustands und erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht erkennbar.

2.1.6 Mensch

Mit den umgebenden Wohnnutzungen (WA südwestlich, MI nordwestlich, östl. und südöstlich gelegene Wohnnutzungen) sind schützenswerte Nutzungen vorhanden. Zur Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden Wohnnutzungen liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, in dem Lärmemissionskontingente für das Plangebiet vorgeschlagen wurden. Dem wurde im Rahmen der Planung gefolgt.

Eine Naherholungsfunktion besteht nicht.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter (Bodendenkmäler) liegen nicht vor. Als Sachgut wird auf die landwirtschaftliche Bodennutzung verwiesen.



2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Darüber hinausgehende besondere Wechselbeziehungen sind im vorliegenden konkreten Einzelfall nicht relevant.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustands und erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die zu prüfenden Umweltschutzgüter und Belange gemäß § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch Entwicklung von Gewerbebebietsfläche auf etwa 107.590 m² ist bei einem Versiegelungsgrad von 80 % mit einem dauerhaften Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen von 86.072 m² zu rechnen. Für die über den Bestand der B 214 hinaus zusätzlich ausgewiesene Verkehrsfläche von 14.412 m² beläuft sich die zusätzliche Versiegelung bei einem pauschal angenommenen Versiegelungsgrad von 80% auf etwa 11.530 m².

Mit der zusätzlichen Versiegelung von insgesamt etwa 97.600 m² und dem mit der Gewerbebebietsfläche verbundenen Verbrauch freier Landschaft, u.a. in seiner möglichen Bedeutung für Arten der offenen und halboffenen Landschaft, sind erhebliche Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung verbunden.

Der die Bundesstraße begleitende Graben wird für die Abbiegespur versetzt und ist dann weiterhin als Lebensraum für die hier vorkommenden Arten der halbruderalen Gras- und Hochstaudenflur verfügbar, so dass keine nachhaltigen Umweltauswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind. Die mit der für die Erschließung erforderlichen Grabenverrohrung einhergehende Beeinträchtigung ist mit der für die zusätzliche Verkehrsfläche ermittelten Versiegelung erfasst.

Der vorhandene Gehölzbestand an der Bundesstraße im nordwestlichen Plangebiet wird an die am südwestlichen Plangebietsrand festgesetzte 40 m breite Grünfläche angeschlossen. Dadurch wird die Einbindung des Gehölzbestands in den Biotopverbund optimiert und eine zunehmende Isolierung vermieden.



Die Grünflächen mit Funktionen für die Regenrückhaltung führen durch die naturnahe Entwicklung und Gestaltung von Sicker- bzw. Rückhalteflächen und durch randliche Eingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu einer Aufwertung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt und können die biologische Vielfalt begünstigen und begründen somit positive Umweltauswirkungen.

2.3.2 Auswirkungen auf Boden

Die zu erwartende Versiegelung (s.o.) begründet erhebliche negative Umweltauswirkungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen auf sämtliche Bodenfunktionen¹⁵.

In den Grünflächen können die Bodenfunktionen durch geeignete Maßnahmen gefördert werden.

2.3.3 Auswirkungen auf Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Flächenversiegelung unterbrochen. Vor dem Hintergrund der im Bestand örtlich geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsrate und im Zusammenhang mit den Grünflächen zur Regenrückhaltung können die negativen Umwelteinwirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle minimiert werden.

Mit der für die Erschließung des Gewerbegebietes verbundenen Verrohrung des entlang der Bundesstraße verlaufenden trockenfallenden Begleitgrabens begründen sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Oberflächengewässer.

2.3.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Die zusätzliche Versiegelung und zu erwartende Bebauung ist mit Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden.

Im Zusammenhang mit den randlich festgesetzten Grünflächen werden keine über das Plangebiet hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die immissionsschutzpflichtig gemäß BImSchG sind. Dies obliegt nachgeordneten Verfahren gemäß BImSchG.

Insofern begründet der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima.

2.3.5 Auswirkungen auf den Menschen

Insbesondere durch Lärmimmissionen kann die Planung nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch vorbereiten. Zur Sicherung der Schutzansprüche dieser Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹⁶ und nach den gutachterlichen Ergebnissen Emis-

¹⁵ Hier insbesondere z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (s.o.), als Speicher- und Filtermedium für Wasser.

¹⁶ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Vorwerker Heide“ der Stadt Sulingen, Garbsen, 16.01.2017



sionskontingente festgesetzt, so dass erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden werden

2.3.6 Auswirkungen Kultur- und Sachgüter

Nach Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen.

Die landwirtschaftliche Bodennutzung wird um die geplante Gewerbegebietsfläche reduziert.

2.3.7 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Über die vorstehend schutzgutbezogen erfassten Umweltauswirkungen sind keine besonderen Betroffenheiten von Wechselbeziehungen hervorzuheben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz umgebender Wohnnutzungen werden flächenbezogene Schalleistungspegel und Lärmimmissionskontingente berücksichtigt.
- Es werden Lärmemissionskontingente festgesetzt, um die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten.
- Der artenschutzrechtlich potenziell- und für das Landschaftsbild wertgebende Gehölzbestand im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 wird als zu erhalten festgesetzt.
- Bei der Baufeldräumung sind nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben die Brutzeittermine der Vögel zu beachten.
- Um die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, werden randlich umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt. Die Regenrückhaltebecken sind als Trockenbecken angelegt. Sie sollen nicht zum Untergrund abgedichtet werden. Auf Grund der geplanten Abflussdrosselung und der Größe der Grünfläche wird damit gerechnet, dass das Regenwasser teilweise versickert, so dass die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.
- Gleichfalls gewährleisten die Grünflächen einen landschaftlichen Puffer zur Umgebung.

2.3.3 Innergebietsliche Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In den Regenrückhaltebecken ist mit der Entwicklung von halbruderaler Gras- und Staudenflur zu rechnen.

Die vorgesehenen Regenrückhaltebecken werden die zur Verfügung stehenden Grünflächen im Osten nicht vollständig und im Westen vollständig in Anspruch nehmen.

Soweit die Grünfläche nicht vollständig beansprucht wird, erfolgt eine randliche Eingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzarten.

Nach Herrichtung der Rückhaltebecken ist mit einer gegenüber der bisherigen Ackernutzung vergleichsweise ungestörten Bodenentwicklung zu rechnen.



Gleichfalls gewährleisten die Grünflächen einen landschaftlichen Puffer zur Umgebung und unterstützen den örtlichen Biotopverbund, so dass sie insgesamt einen Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen begründen.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung Natur und Landschaft

Zur Konkretisierung der erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächenwertigkeiten vor und nach Verwirklichung der Planung nach dem Osnabrücker Modell¹⁷ gegenübergestellt.

Bestand	m²	WF	WE	
Sandacker	138.876	1,0	138.876,0	
Siedlungsgehölz	978	1,8	1.760,4	
Bestehende Verkehrsfläche inkl. Nebenanlagen	19.337	o.W.	o.W.	
	159.191		140.636,4	
Planung	m²	m²	WF	WE
Gewerbegebiet	107.590			
80% Versiegelung		86.072	0,0	0,0
Begleitgrün		21.518	1,0	21.518,0
Grünfläche Halbruderalflur RRB, örtlich Gehölze	16.874		1,5	25.311,0
Grünfläche Gehölzerhalt	978		1,8	1.760,4
Bestehende Verkehrsfläche inkl. Nebenanlagen	19.337		o.W.	o.W.
Zusätzliche Verkehrsfläche	14.412			
80% Versiegelung		11.530	0,0	0,0
Begleitgrün		2.882	1,0	2.882,4
Gesamt	159.191			48.589,4
Neuversiegelung		97.602		
Defizit				-90.286,6

Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beziehen sich im Sinne des Osnabrücker Modells auf 90.287 Werteinheiten.

¹⁷ Landkreis Osnabrück(2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.



2.3.5 Außergebietliche Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Ausgleich wird im Ausgleichsflächenpool der Stadt Sulingen sichergestellt.

Folgende Flächen werden dem Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes zugeordnet:

Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²	WE aktiviert	Bereitgestellt für folgende Planungen	belegte WE	zugeordnet B 112	noch verfügbare WE
012	Sulingen	23	22	16.886		1 BP 106 "Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde" 2 BP 111 "Linderner Straße IV" 3 BP 114 "Feldgärten III" 4 BP 112 "Vorwerker Heide (90.000WE)	2.151,34 4.498,00 2.486,00 2.622,06	2.622,06	
					11.757,40		11.757,40		0,00
013	Nordsulingen	16	13	48.544		1 BP 112 "Vorwerker Heide" (90.000 WE)	40.467,60	40.467,60	
					40.467,60		40.467,60		0,00
014	Nordsulingen	16	11	28.956		1 BP 112 "Vorwerker Heide" (90.000 WE)	14.962,90	14.962,90	
					14.962,90		14.962,90		0,00
016	Nordsulingen	19	53	6.333		1 BP 112 "Vorwerker Heide" (90.000 WE)	7.599,60	7.599,60	
					7.599,60		7.599,60		0,00
018	Nordsulingen	19	44	7.717		1 BP 112 "Vorwerker Heide"	6.114,50	6.114,50	
					6.114,50		0,00 6.114,50		0,00
019	Nordsulingen	19	76/1 76/2 76/3	22.854		1 BP Vorwerker Heide" (90.000 WE)	16.344,80	16.344,80	
					16.344,80		0,00 16.344,80		0,00
020	Nordsulingen	18	36/2	11.576		1 BP 112 "Vorwerker Heide" (90.000 WE) 2	2.175,14	2.175,14	
					12.733,60		0,00 2.175,14		10.558,46
Gesamt:				142.866,00	109.980,40			90.286,60	10.558,46

Durch die Maßnahmen wird das Bilanzierungsdefizit vollständig ausgeglichen.

Nähere Details zur Lage der zugeordneten Ausgleichsflächen und zu den vorgesehenen Maßnahmen sind dem Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

2.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden im Laufe des Verfahrens verschiedene Erschließungsvarianten geprüft, wobei der vorliegende Entwurf die aus Sicht der Stadt optimale Lösung darstellt.

Die Überplanung des Gehölzbestandes im nordwestlichen Plangebiet an der Bundesstraße wurde im Sinne des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung zu Gunsten der Belange von Natur und Landschaft zurück gestellt.

2.3.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Das Vorhaben begründet keine zusätzlichen Unfall- oder Katastrophengefahren.



3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹⁸

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen¹⁹

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver)²⁰ ausgewertet und es liegen ein Gutachten zur Oberflächenentwässerung und eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächengewässer vor.

Als weitere allgemeine Daten für die Belange von Natur und Landschaft wurden die Niedersächsischen Umweltkarten²¹ zu Grunde gelegt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück²².

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten treten nicht auf.²³

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Dazu wird die Funktionsfähigkeit der Regenrückhaltebecken regelmäßig überwacht. Die Umsetzung der extern vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird im 2. und 5. Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten überprüft. Die Prüfergebnisse werden protokolliert.

¹⁸ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Vorwerker Heide“ der Stadt Sulingen, Garbsen, 16.01.2017

¹⁹ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

²⁰ Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

²² Landkreis Osnabrück(2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.

²³ Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Sulingen stellt den Bebauungsplan Nr. 112 auf, um Raum für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt zwischen der B 214 und der südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Sulingen - Diepholz (nur Güterverkehr).

Wertgebend für die Beurteilung der bestehenden Umweltsituation sind die derzeitige Nutzung der Flächen als Acker, die unmittelbare Lage an der Bundesstraße und die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen.

Die Planung setzt etwa 10,76 ha Gewerbegebietsfläche, ca. 1,78 ha und ca. 1,47 zusätzlicher Verkehrsfläche fest. Versiegelungsbedingt sind dadurch erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen werden

- Lärmemissionskontingente festgesetzt, um die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten,
- der artenschutzrechtlich potenziell- und für das Landschaftsbild wertgebende Gehölzbestand im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 als zu erhalten festgesetzt,
- bei der Baufeldräumung nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben die Brutzeitermine der Vögel beachtet,
- randlich umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt, um versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, einen landschaftlichen Puffer zur Umgebung zu gewährleisten und den örtlichen Biotopverbund zu unterstützen.

Als Ausgleich für im Plangebiet verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind außerhalb des Plangebietes geeignete Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft vorgesehen.



Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Bebauung des Plangebietes (Bauphase) wird kurz- bis mittelfristig bis in einem Zeitraum von 15 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau und zum Abriss sind nicht möglich.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von etwa 9,76 ha nachhaltig einer Versiegelung zugeführt. Die davon verbundenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen werden im Bebauungsplan nicht geregelt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen kumulierenden Wirkungen verbunden ist.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Bebauungsplan regelt keine konkreten Vorhaben, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen im Bebauungsplan, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

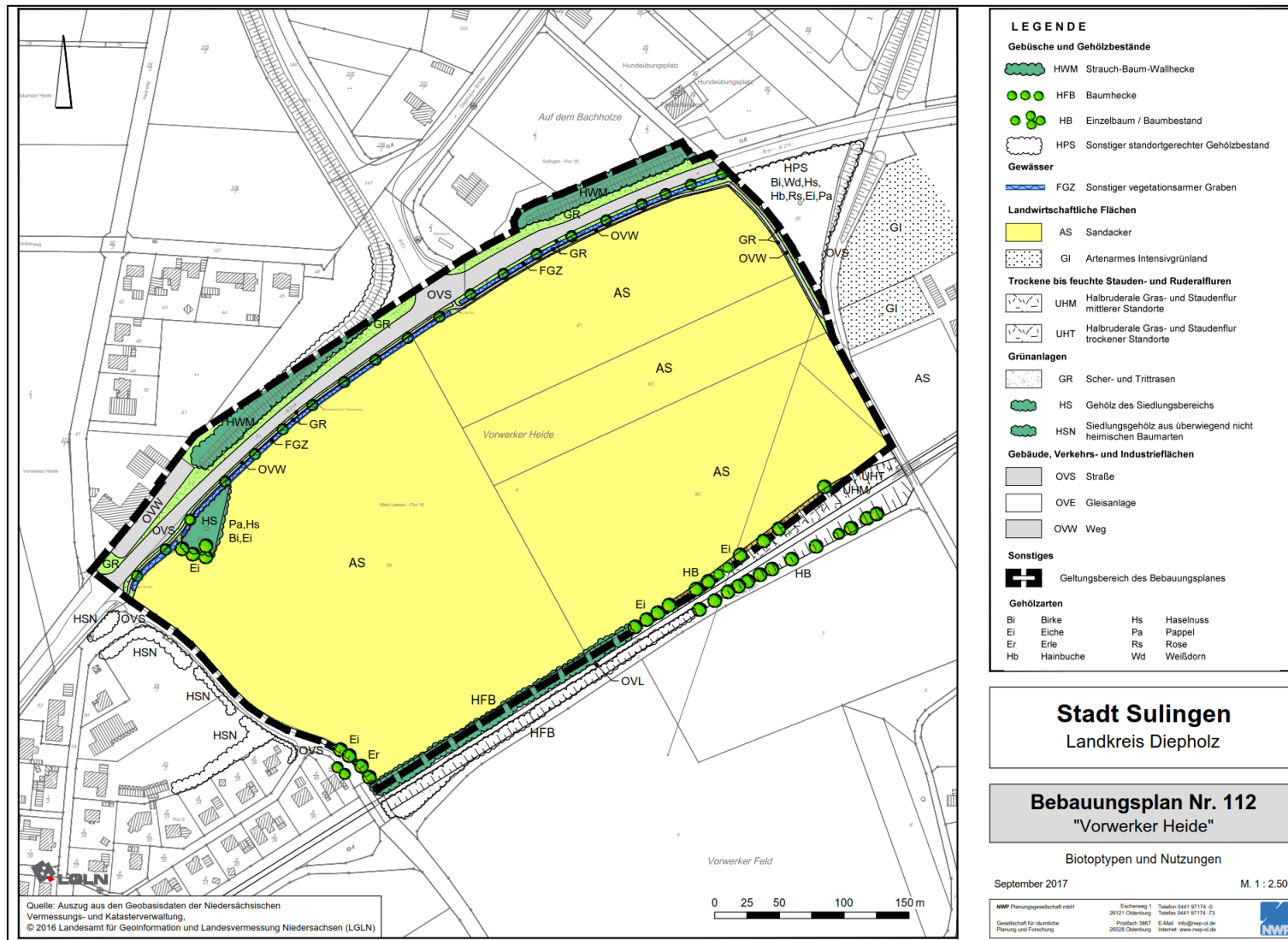
Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.



Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung



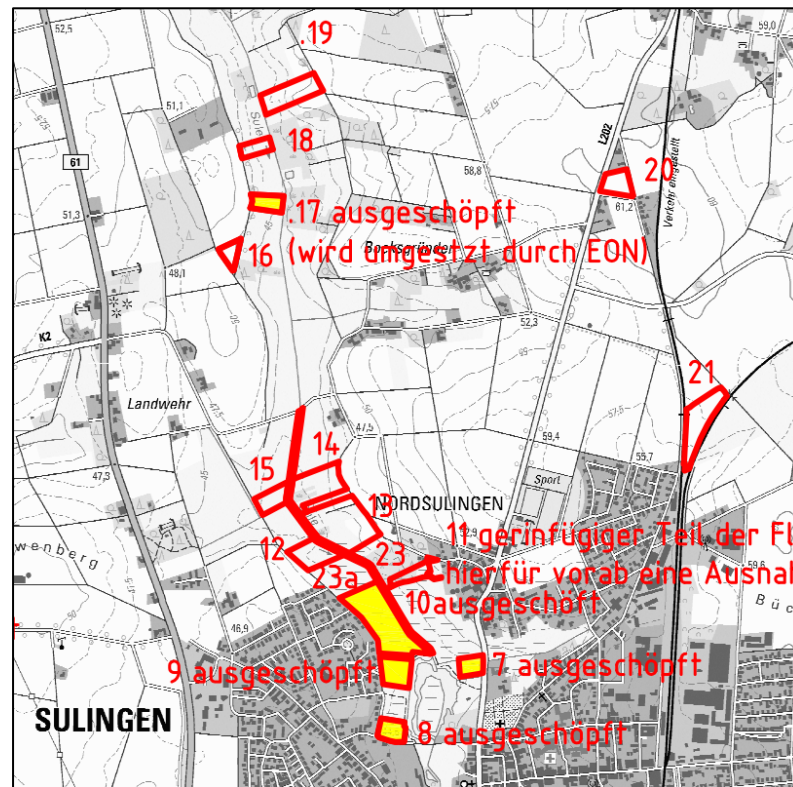


Abbildung: Lageübersicht der dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 112 im Rahmen der Eingriffsregelung zugeordneten Ausgleichsflächen Nr. 12, 13, 14, 16, 18, 19 und 20

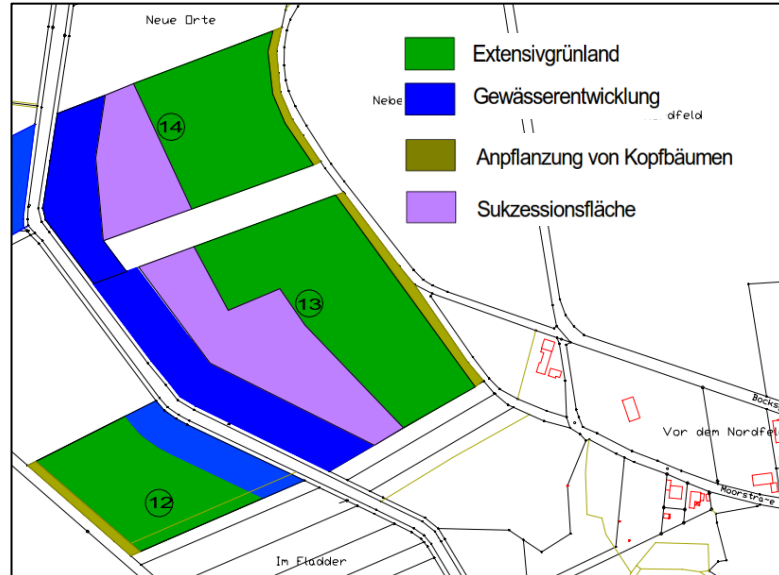


Abbildung: Maßnahmendetails in den Ausgleichsflächen Nr. 12, 13 und 14²⁴

²⁴ Planungsbüro Spieker (2008): Konzeption von Kompensationsmaßnahmen (Auszug, verändert, nachstehende Abbildung)

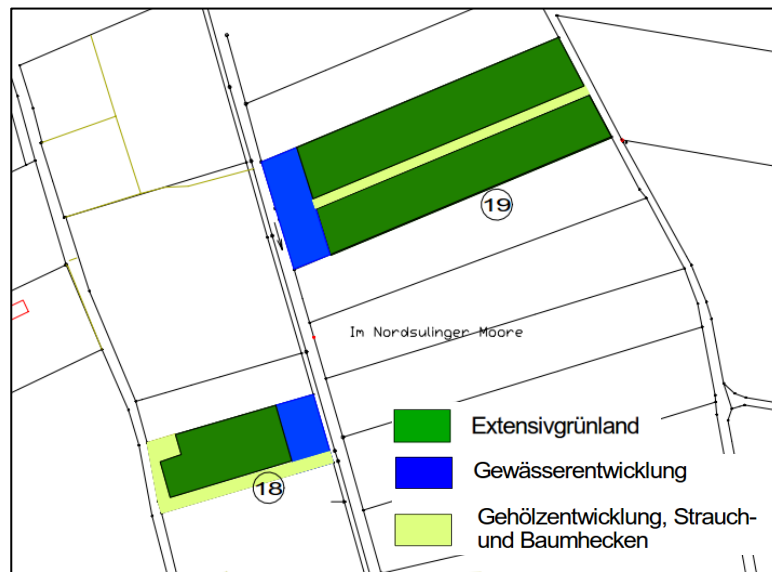


Abbildung: Maßnahmendetails in den Ausgleichsflächen Nr. 18 und 19²⁵

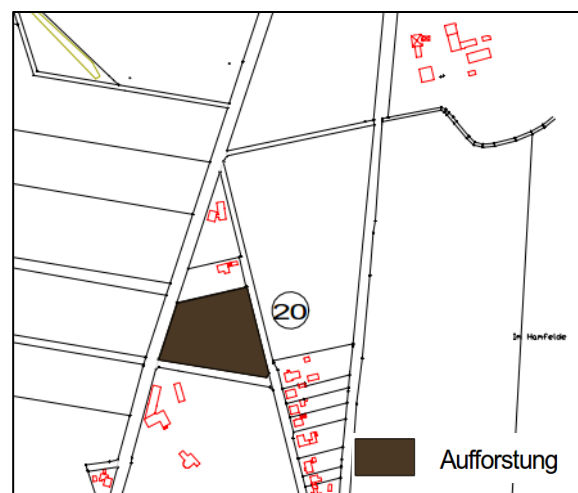


Abbildung: Maßnahmendetails in der Ausgleichsfläche Nr. 20²⁶

²⁵ wie vorstehend

²⁶ wie vorstehend