



# STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

## BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "Obere Günne III"

### B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses  
vom 04. 12. 2003

## **1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 13.03.2003 für einen zwischen dem Sportplatz Nordsulingen, dem Baugebiet „Obere Günne II“ 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. 85 DER STADT SULINGEN "OBERE GÜNNE III"**

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 33.297 qm (s. Pkt. 9 "Städtebauliche Werte") liegt die Bebauungsplangröße unterhalb des Schwellenwertes. Auch unter Berücksichtigung als mögliche kumulierende Baugebietserweiterung (vergl. § 3 b (2) UVPG) wird dieser Schwellenwert nicht erreicht (s. hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Obere Günne II“).

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).

## Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls

## Aufstellung eines Bebauungsplanes

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

### 1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

#### 1.1 Größe des Vorhabens,

#### 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

#### 1.3 Abfallerzeugung,

#### 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

#### 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

### 2. Standort der Vorhaben

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 Einwirkungsbereich 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).

#### 2.1 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),

#### 2.2 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

#### 2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete,

#### 2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,

#### 2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,

#### 2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes,

#### 2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes,

#### 2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,

#### 2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

#### 2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,

#### 2.3.9 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.

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

#### 3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

#### 3.2 dem etwaigen genzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

#### 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

#### 3.4 die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

#### 3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

## Bebauungsplan Nr. 85 „Obere Güne III“

### 1.

#### 1.1

1.2 → landschaftsgerechte Einbindung eines kleinen Wohnbaugebietes mit geringen Versiegelungsgrad  
→ umweltfreundliche Versickerung des Regenwassers ohne Belastung der Vorfluter

1.3 → ökologischer Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Gebiet

1.4 → Anschluss an zentrale Versorgungsanlagen und an die zentrale Schmutzwasserentsorgung vorgesehen  
→ Abfallentsorgung der AWG  
→ Lärmschutz ist beachtet

1.5 → keine gesundheitsgefährdenden Stoffe und Anlagen vorhanden und geplant

### 2.

2.1 → bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Rand der Ortslage

2.2 → unstrukturierte landwirtschaftliche Fläche ohne Natur- oder Landschaftsschutz relevante Merkmale

### 2.3

2.3.1 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.2 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.3 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.4 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.5 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.6 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.7 nicht zutreffend / nicht berührt

2.3.8 nicht zutreffend / nicht berührt / nicht vorhanden

2.3.9 nicht vorhanden

### 3.

3.1 → negative Auswirkungen auf das Stadtgebiet und die betroffene Bevölkerung sind durch dieses Baugebiet nicht zu erwarten. Schutzansprüche umliegende Nutzungen sind nicht betroffen.

3.2 keine

3.3 entfällt

3.4 entfällt

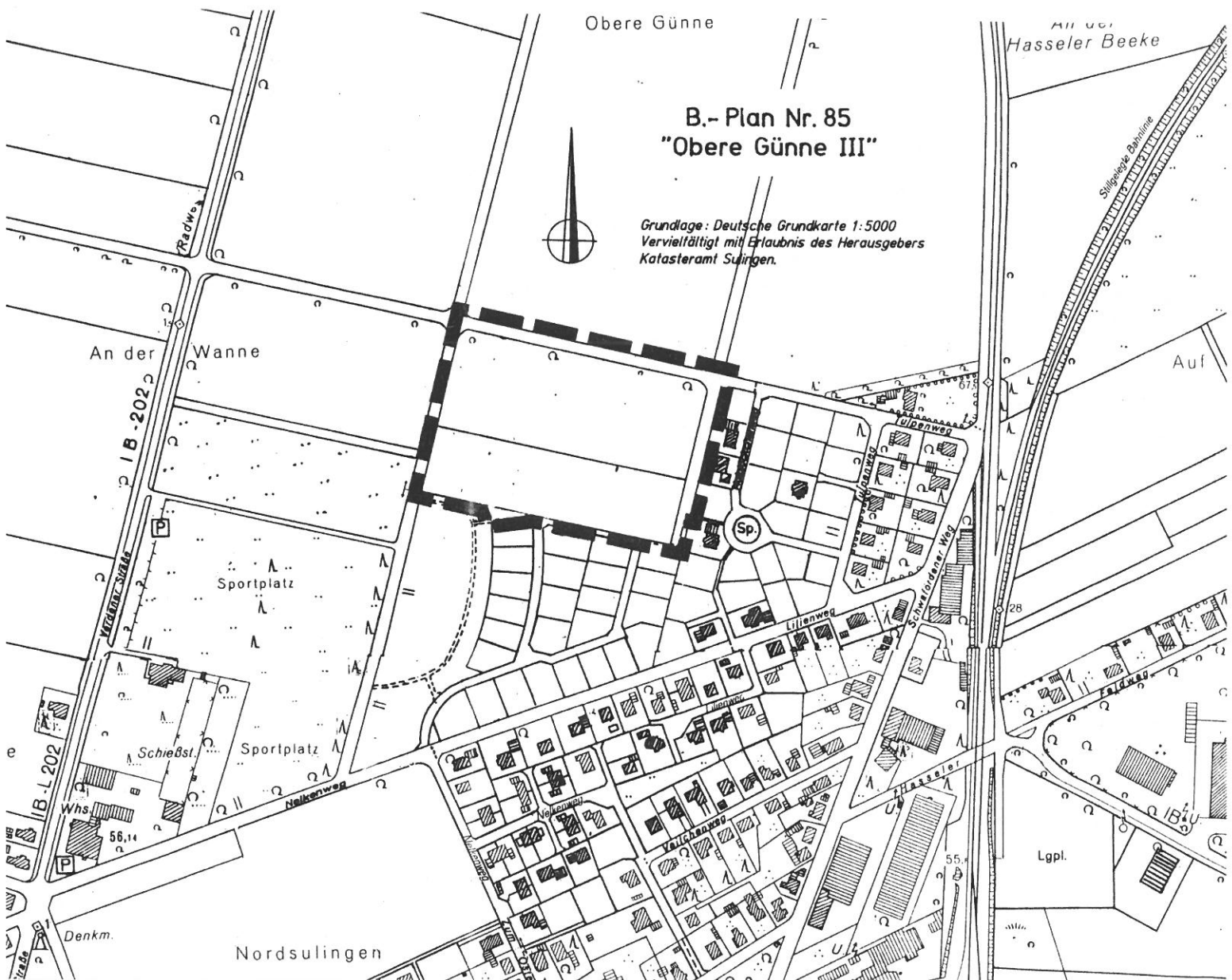
3.5 entfällt

## 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. 85 der Stadt Sulingen "Obere Güne III" in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt und überlagert nördliche Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Sulingen "Obere Güne II". Nach Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Obere Güne II" außer Kraft.



#### 4. Planungsgrundlagen

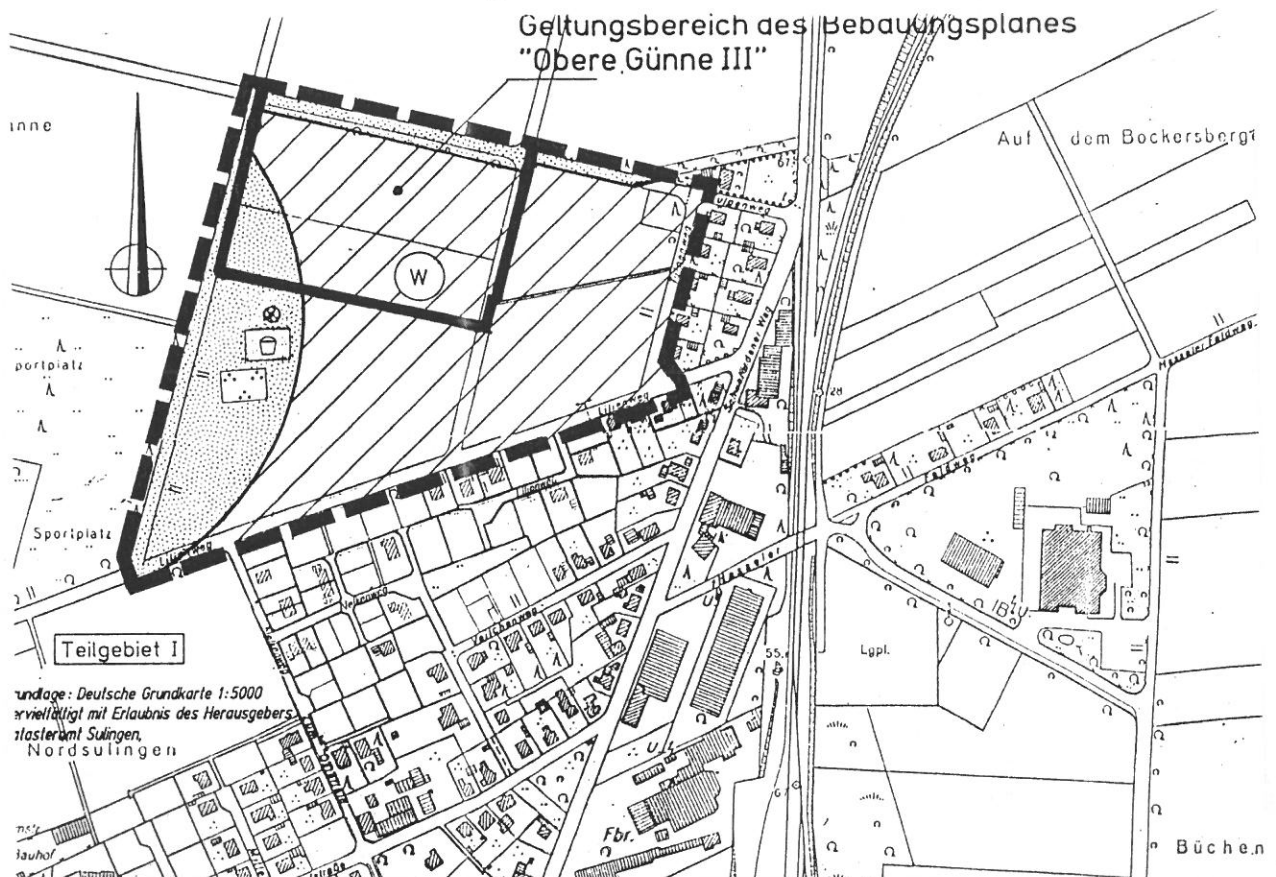
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Sulingen "Obere Günne III" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten 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.

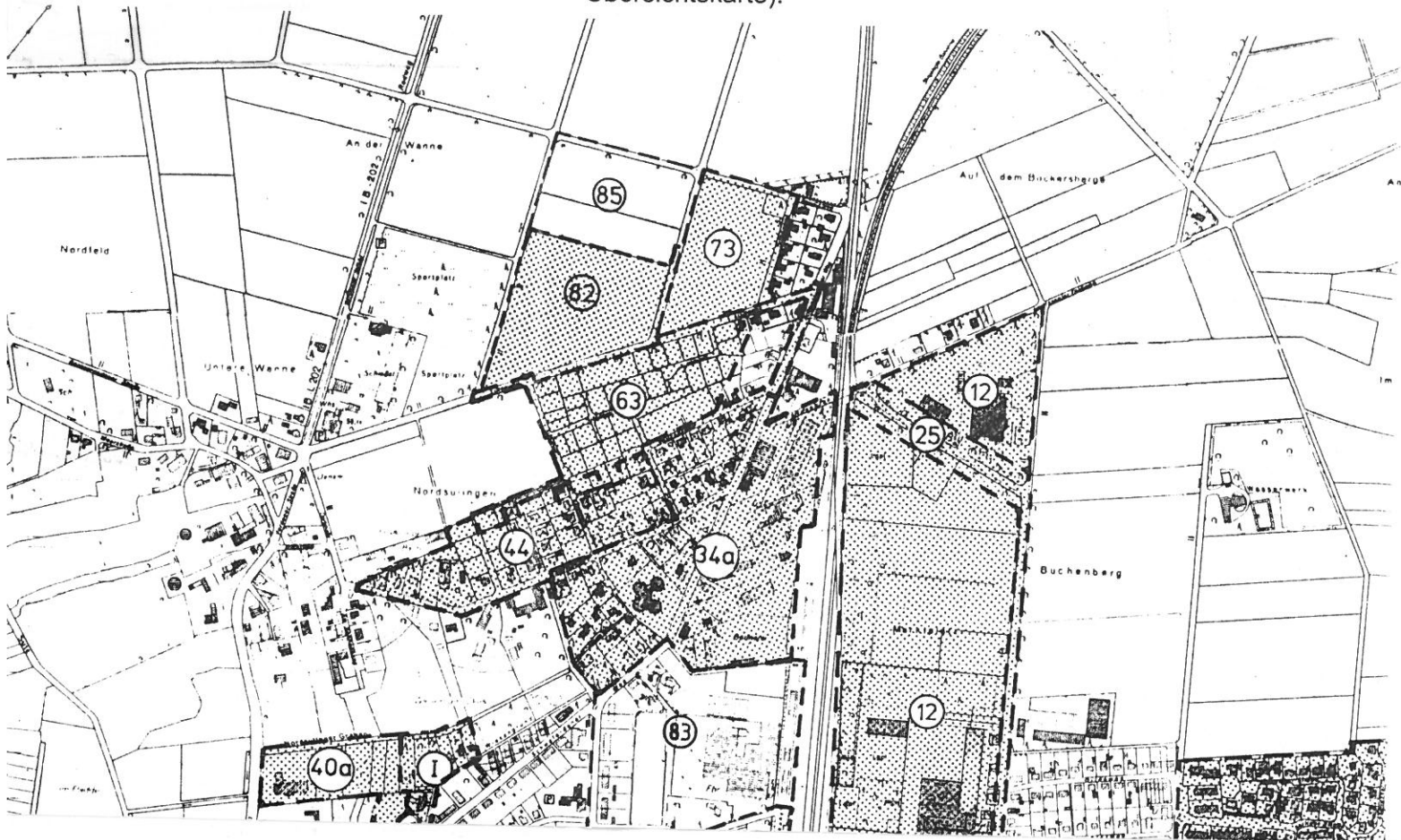
Der Bereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Ausschnitt der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 umgrenzt.



Die Festsetzungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Sulingen "Obere Günne III" 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. 82 der Stadt Sulingen "Obere Günne 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 2004 begonnen werden.

Die Ostgrenze des Bebauungsplangebietes bildet das Baugebiet "Obere Günne I". Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird durch das bereits erschlossene und überwiegend an Bauinteressenten verkaufte Bebauungsplangebiet "Obere Günne II" gebildet.

Die kfz-mäßige Erschließung des Gebietes soll über den Nelkenweg mit Anschluss an die Verdener Straße / Dorfstraße in Richtung Innenstadt sichergestellt werden.

Darüber hinaus ist das Gebiet über Rad- und Fußwege an die angrenzenden Baugebiete, aber auch zur Feldmark hin, anzubinden.

Vorsorge für eine ggf. zukünftig erfolgende Erweiterung der Bauflächen in westlicher und nördlicher Richtung, aber auch eine zukünftige Anbindungsmöglichkeit an die L 202 nördlich des Sportplatzes (zurzeit noch nicht geplant), ist im Rahmen dieses Bauleitplanes zu treffen.

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. 85 der Stadt Sulingen "Obere Günne III" 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 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obere Günne II“ 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 seitens des Straßenbauamtes Nienburg/Weser 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.

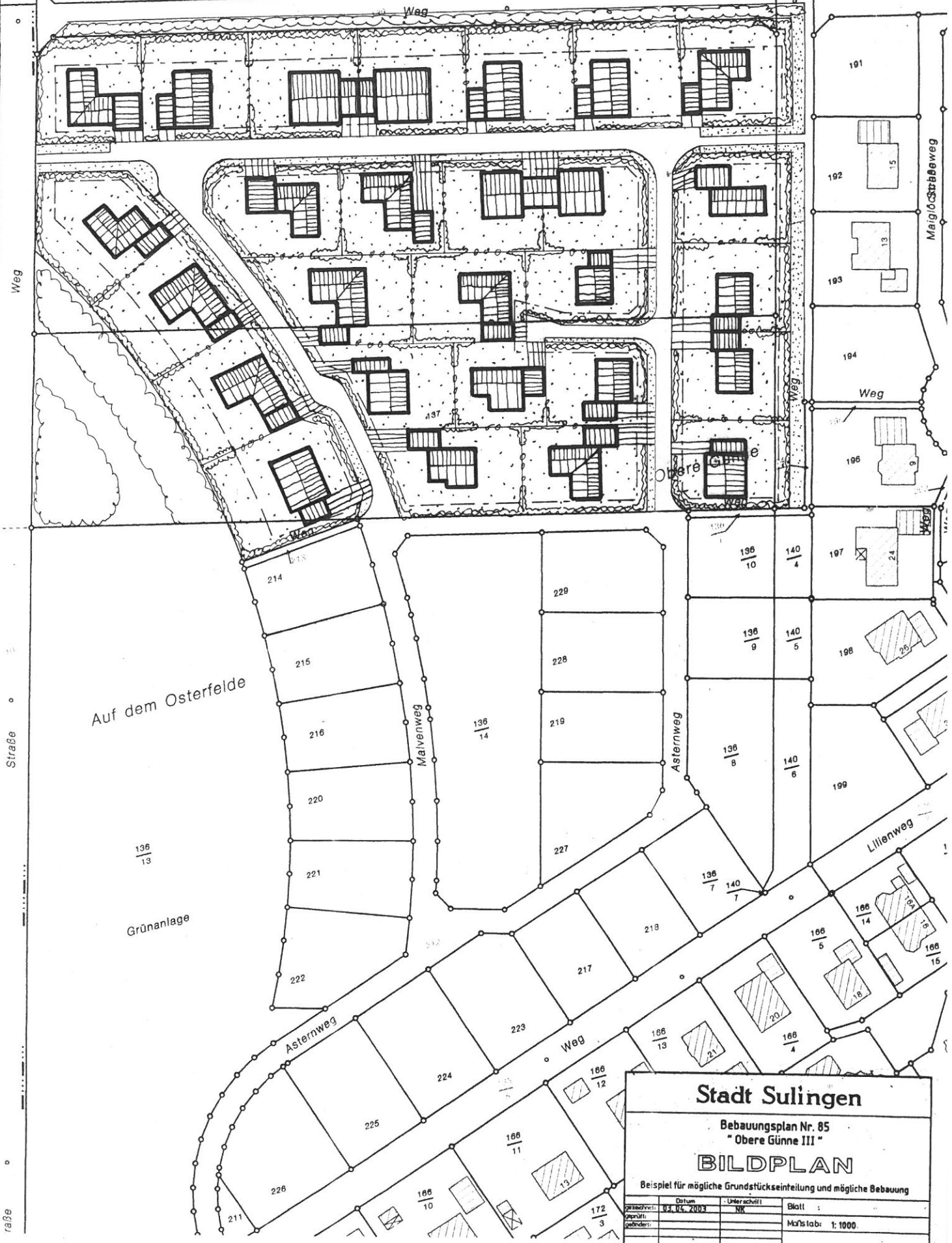
Diese Planungsanregung wurde vom Rat der Stadt Sulingen zur Kenntnis genommen. Sie ist bereits Teil der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Nordsulingen und soll im Rahmen der Umsetzung der Dorferneuerungsmaßnahmen mit ausgeführt werden.

Das Straßenbauamt Nienburg/Weser hat mit Stellungnahme vom 13.05.2003 darauf hingewiesen, dass das Baugebiet über die Verlängerung des Nelkenweges an gleicher Stelle mit der Dorfstraße auf die L 202 aufmündet. Aufgrund der immer weiter zunehmenden Belastung dieses Einmündungsbereiches sollte seitens der Stadt Sulingen durch Abkröpfung der Dorfstraße auf den Nelkenweg versucht werden, die verkehrliche Situation in diesem Bereich zu verbessern bzw. sollte die Verbindung der Dorfstraße auf den Nelkenweg am Denkmal durch Poller, Pflanzkübel oder Ähnliches unterbunden werden.

Diese Planungshinweise des Straßenbauamtes Nienburg / Weser wurden sinnentsprechend bereits im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 82 „Obere Günne II“ geäußert. Die Stadt Sulingen beabsichtigt, den Kreuzungsbereich Nelkenweg / Dorfstraße / Landesstraße 202 / Bocksgründener Straße durch eine rechtwinklige Knotenpunktsgestaltung unter Abkröpfung der Dorfstraße im Rahmen einer Dorferneuerungsmaßnahme neu zu gestalten. Diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Planung ist in der nachfolgenden verkleinerten Planzeichnung dargestellt. Die Planung soll kurzfristig umgesetzt werden. Hierdurch werden die Bedenken des Straßenbauamtes Nienburg/Weser angemessen Berücksichtigung finden.

### 8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

.....  
Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über neue vom Nelkenweg abgehende Planstraßen (s. nachfolgenden Bildplan), die bereits zur Erschließung des Bebauungsgebietes „Obere Günne II“ angelegt wurden.



**Stadt Sulingen**

Bebauungsplan Nr. 85  
"Obere GÜNNE III"

**BILDPLAN**

Beispiel für mögliche Grundstückseinteilung und mögliche Bebauung

Zurich: 03.05.2003	Datum	Unterschrift	Blatt
		NK	
			Maßstab: 1:1000

Darüber hinaus wird im Bereich dieses Bebauungsplanes eine weitere Anbindungsmöglichkeit an den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgehalten. Hierüber kann bei Bedarf auch der nördlich des Sportplatzes und östlich der L 202 liegende Bereich zur Wohnbaunutzung mit angebonden werden. Ggf. ist dann zu prüfen, ob eine weitere Anbindung an die L 202 erforderlich ist.

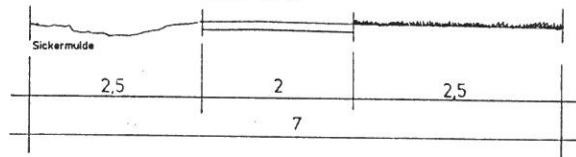
Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen weitestgehendst über in den Banketten anzulegende Sickerbereiche zu entwässern. Die neuanzulegenden Planstraßen sind, wie im nachfolgenden Regelprofil dargestellt, durchschnittlich in 4,50 m Breite auszubauen und mit ein- oder beidseitigen muldenförmigen Grünstreifen auszustatten. In der Regel sind die Verkehrsräume 7,00 m breit. Der an der Südgrenze im Bebauungsplangebiet Nr. 82 „Obere Günne II“ befindliche Verkehrsraum ist lediglich in einer Breite von 5,00 m ausgewiesen und soll 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 Fußwegebereiche in einer Breite von 2 m ausgewiesen, die insbesondere für den umwegeempfindlichen Fußwegeverkehr im und durch das Baugebiet Querungsmöglichkeiten schaffen sollen. Diese Fußwege sind in wassergebundener Befestigung auszuführen.

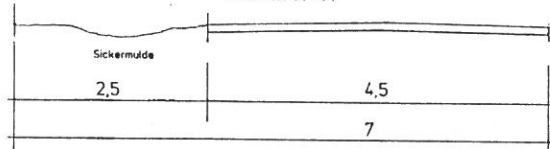
Die Regelprofile der Verkehrsflächen sind im Nachfolgenden dargestellt:



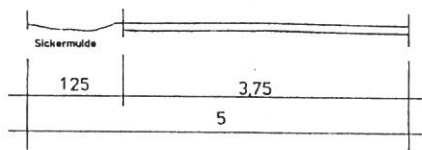
Schnitt B-B



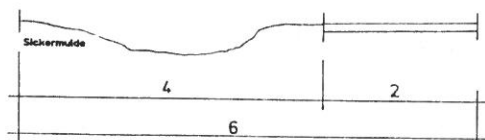
Schnitt A-A



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Nach Norden wird das Bebauungsplangebiet durch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg begrenzt. Dieser Wirtschaftsweg, belegen im Flurbereinigungsgebiet Sulingen-Nord, DH 264, dient der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das Amt für Agrarstruktur Sulingen hat mit Stellungnahme vom 08.05.2003 dargelegt, dass die vom Bebauungsplan Nr. 85 betroffenen bebaubaren Flächen nicht im geplanten Flurbereinigungsverfahren Sulingen-Nord liegen. Der nördlich an die Bauflächen angrenzende Wirtschaftsweg liegt jedoch im Flurbereinigungsverfahren Sulingen-Nord und ist im Rahmen der Flurbereinigung besitzzeinsweisungsabhängig evtl. zur Erschließung nördlich und östlich angrenzender Flächen erforderlich. Seitens des Amtes für Agrarstruktur wird um Beachtung gebeten, dass für den landwirtschaftlichen Verkehr dieser Weg in ausreichender Breite bestehen bleiben sollte. Wenn dieser Weg weiterhin uneingeschränkt vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden kann, bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Diese Planungshinweise des Amtes für Agrarstruktur werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich des Wirtschaftsweges ist bestandsorientiert, insbesondere zum Erhalt der dort bestehenden Feldgehölze und Einzelbäume festgesetzt und soll durch eine angemessene zusätzliche Anpflanzung von kleinwüchsigen Feldgehölzen in den Pflanzlücken ergänzt werden. Das Lichtraumprofil des vorhandenen Wirtschaftsweges wird auf Dauer nicht eingeschränkt. Somit sind die Belange der landwirtschaftlichen Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen berücksichtigt.

#### 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 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obere Günne II“ bereits 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 und tlw. auch mit seiner Westseite an auch mittelfristig weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die vorhandenen Gehölze im südlichen Seitenraum des Wirtschaftsweges sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Der südwestliche 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.

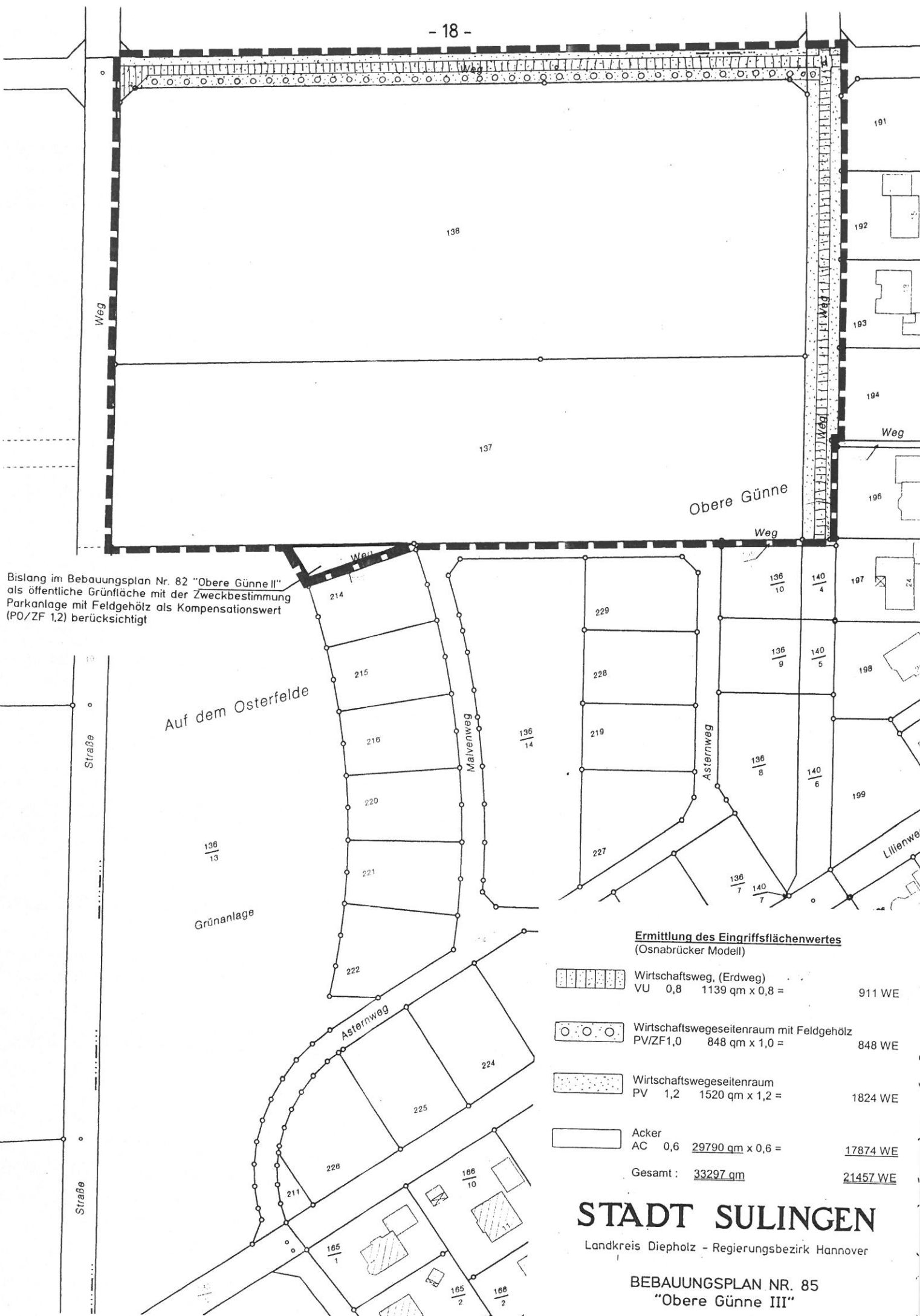
Die Fläche dient neben den vorgesehenen landschaftsökologischen Aufgaben auch als Abstandsfläche zwischen den Sportflächen im Westen und den Wohnbauflächen in diesem Baugebiet.

Auch parallel zu den das Baugebiet durchziehenden Fußwegen sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zur autarken Regenwasserentsorgung sind im Bereich dieser öffentlichen Grünflächen, aber auch im Bereich der südwestlichen Grünfläche überlagernd Regenwassersickersmulden festgesetzt. Im Bereich der südwestlichen Grünfläche ist östlich der von Norden nach Süden verlaufenden Regenwassersickersmulde zum Wohnbaugebiet hin die Fläche leicht zu verwallen (Aushub aus den Sickersmulden und Aushub aus den Erschließungsflächen) und mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf das nachfolgende Regelprofil wird verwiesen.



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.



Bislang im Bebauungsplan Nr. 82 "Obere Günte II" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Feldgehölz als Kompensationswert (PO/ZF 1.2) berücksichtigt

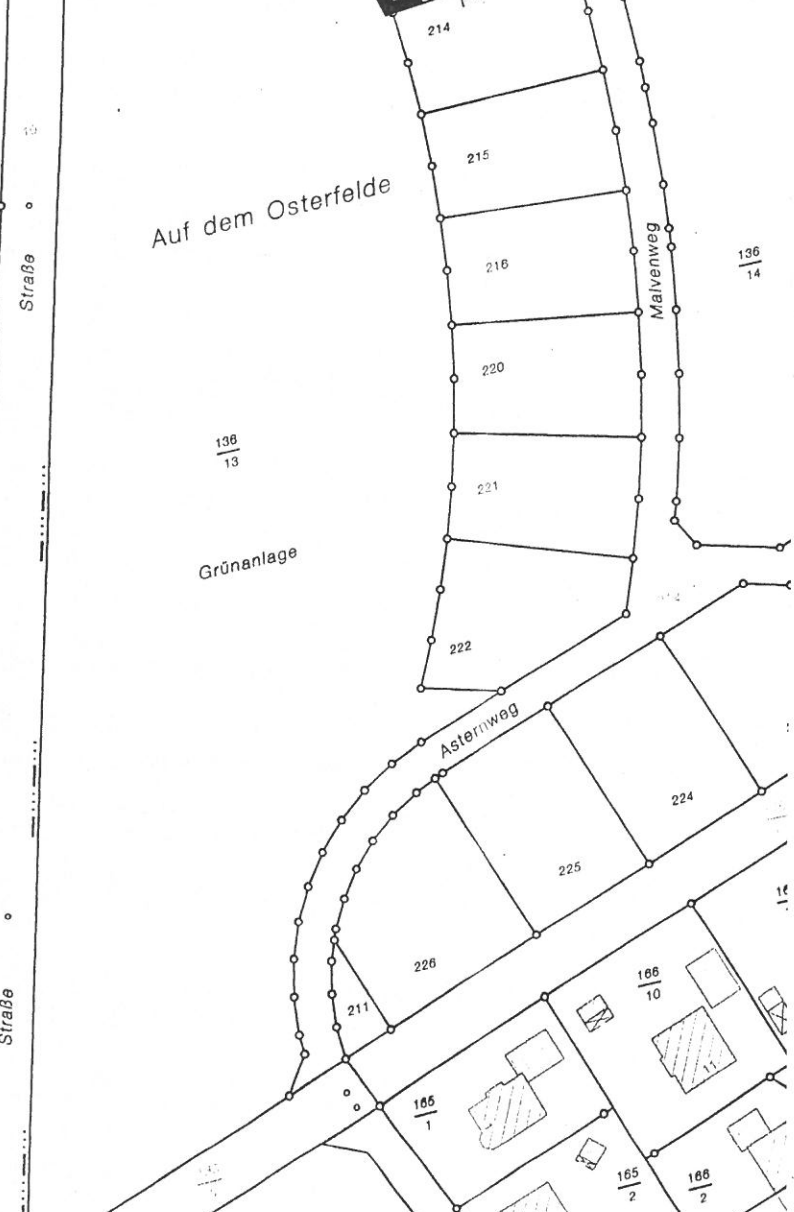
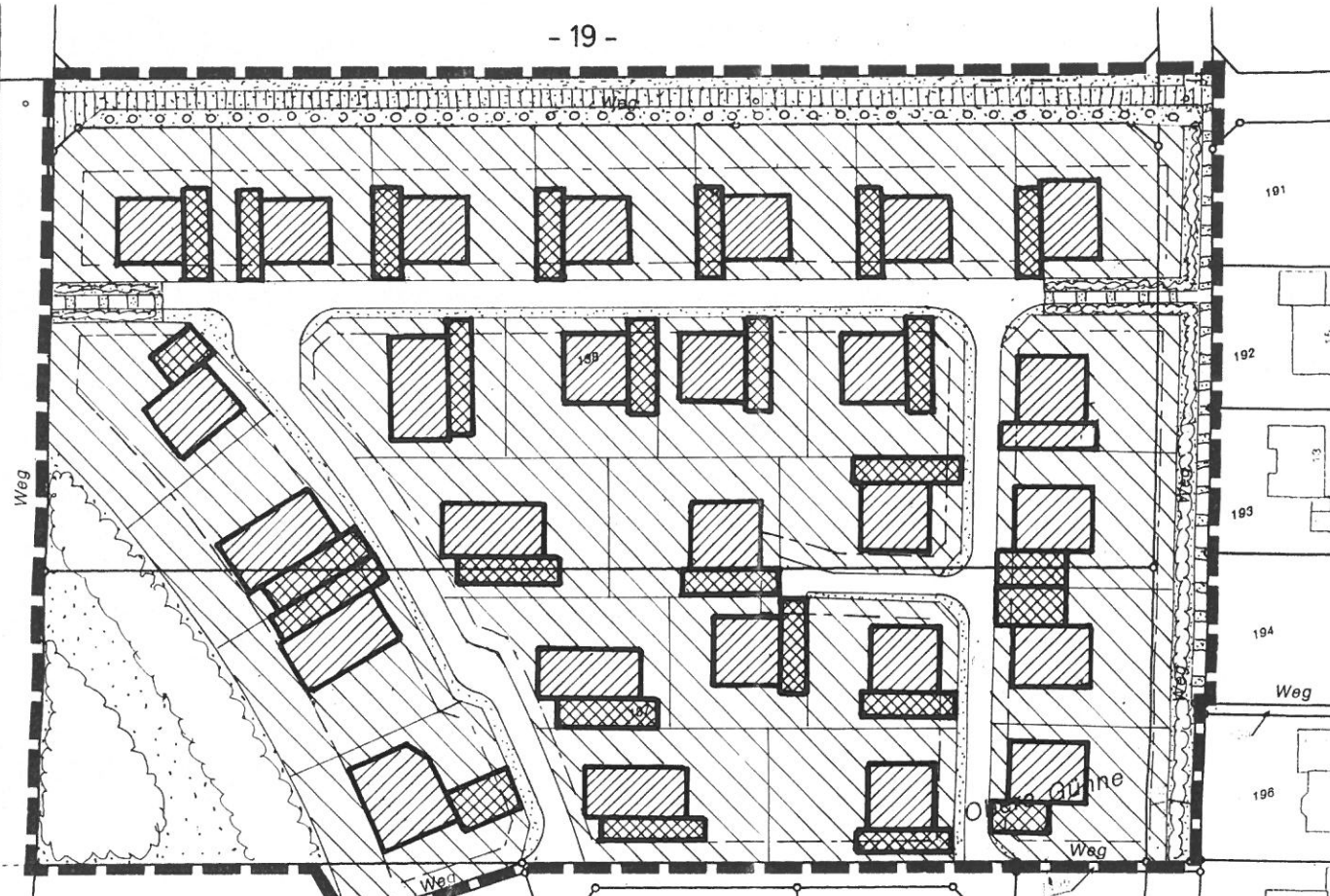
**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Osnabrücker Modell)**

	Wirtschaftsweg, (Erdweg) VU 0,8 1139 qm x 0,8 =	911 WE
	Wirtschaftswegeseitenraum mit Feldgehölz PV/ZF1,0 848 qm x 1,0 =	848 WE
	Wirtschaftswegeseitenraum PV 1,2 1520 qm x 1,2 =	1824 WE
	Acker AC 0,6 29790 qm x 0,6 =	17874 WE
	<b>Gesamt : 33297 qm</b>	<b>21457 WE</b>

**STADT SULZINGEN**

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

**BEBAUUNGSPLAN NR. 85  
"Obere Günte III"**



**Ermittlung des Kompensationswertes (Osnabrücker Modell)**

	Straßenfläche, (Pflaster)	OP 0,1	2201 qm x 0,1 =	220 WE
	Straßenseitenraum, Verkehrsgrün	PV 0,4	939 qm x 0,4 =	376 WE
	Wirtschaftsweg, (Erdweg)	VU 0,8	710 qm x 0,8 =	568 WE
	Wirtschaftswegeseitenraum	PV 1,2	447 qm x 1,2 =	536 WE
	Wirtschaftswegeseitenraum mit Feldgehölz	PV/ZF1,0	848 qm x 1,0 =	848 WE
	Gehweg, (wassergebundene Befestigung)	OW 0,3	321 qm x 0,3 =	96 WE
	Grünfläche, Parkanlage mit Feldgehölz	PG/ZF1,2	3327 qm x 1,2 =	3992 WE
	Baufläche	OA 0,0	6126 qm x 0,0 =	0 WE
	Befestigte Fläche	OP 0,1	3063 qm x 0,1 =	306 WE
	Hausgärten	PK 0,5	15315 qm x 0,5 =	7657 WE
			<b>Gesamt :</b>	<b>33297 qm</b>
				<b>14599 WE</b>

Kompensationsdefizit 21457 - 14599 = **6858 WE**

**STADT SULINGEN**

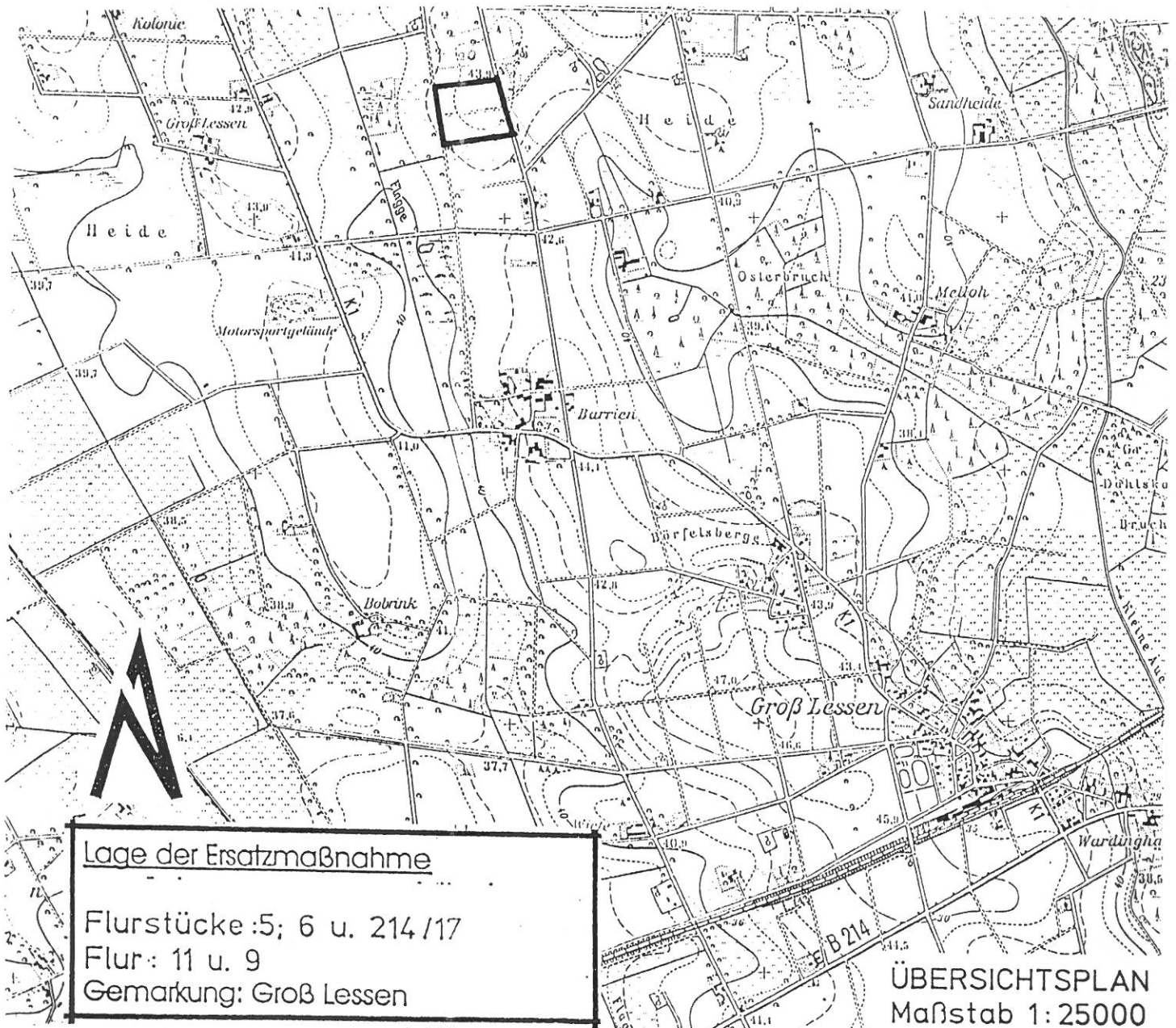
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

**BEBAUUNGSPLAN NR. 85**  
"Obere Günne III"



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

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



Rathloser Heide

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

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

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

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

Rathloser Heide

Ehrenburger Damm

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

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

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

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

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

Stadt Sulingen  
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 17/2  
Größe 315 qm  
Ackerland

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

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



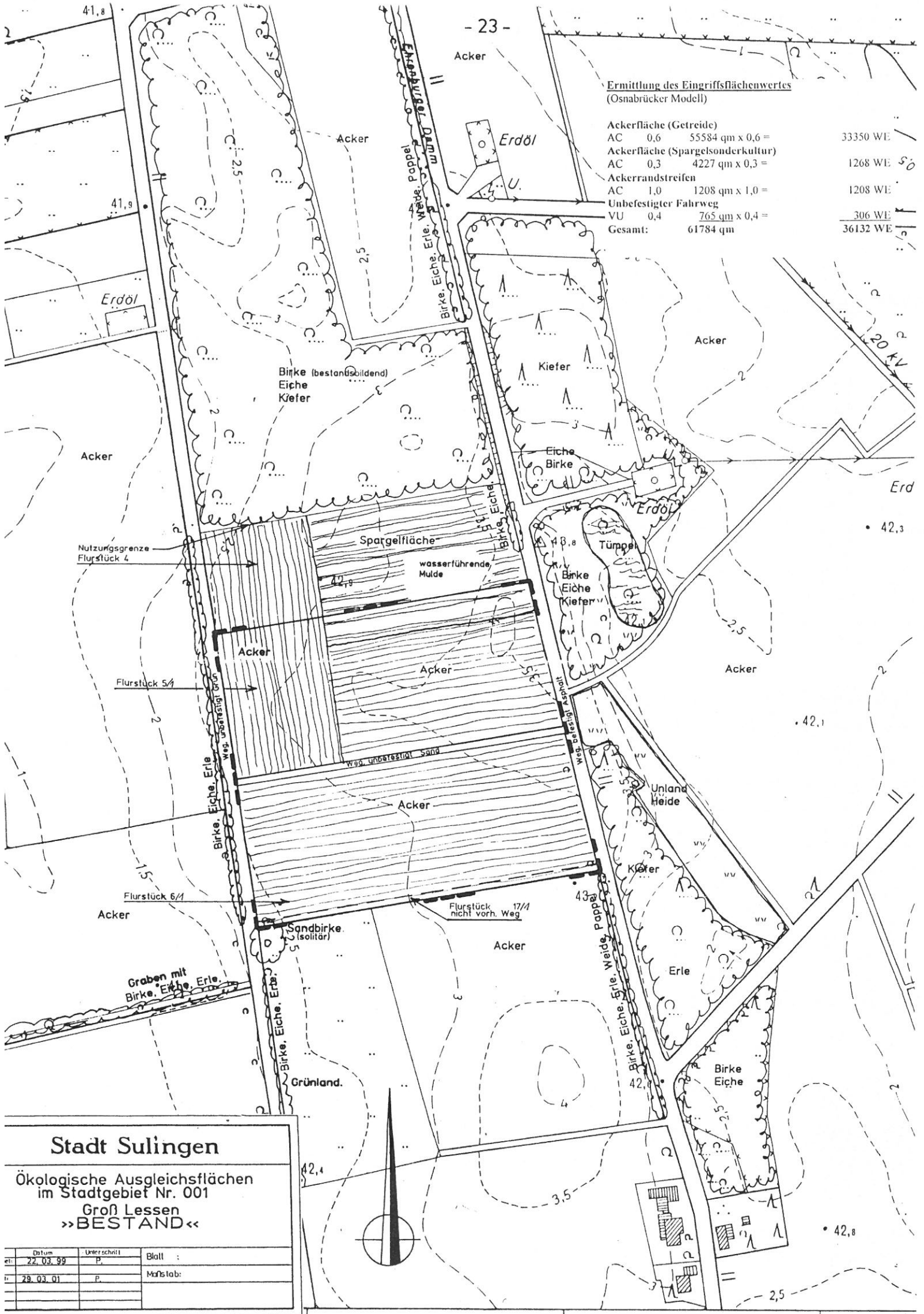
### Stadt Sulingen

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

rechner:	Datum	Unterschrift	Blatt
maßstab:	22.03.99	P.	
zeichnet:	29.03.01	P.	Maßstab:

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes  
(Osnabrücker Modell)

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



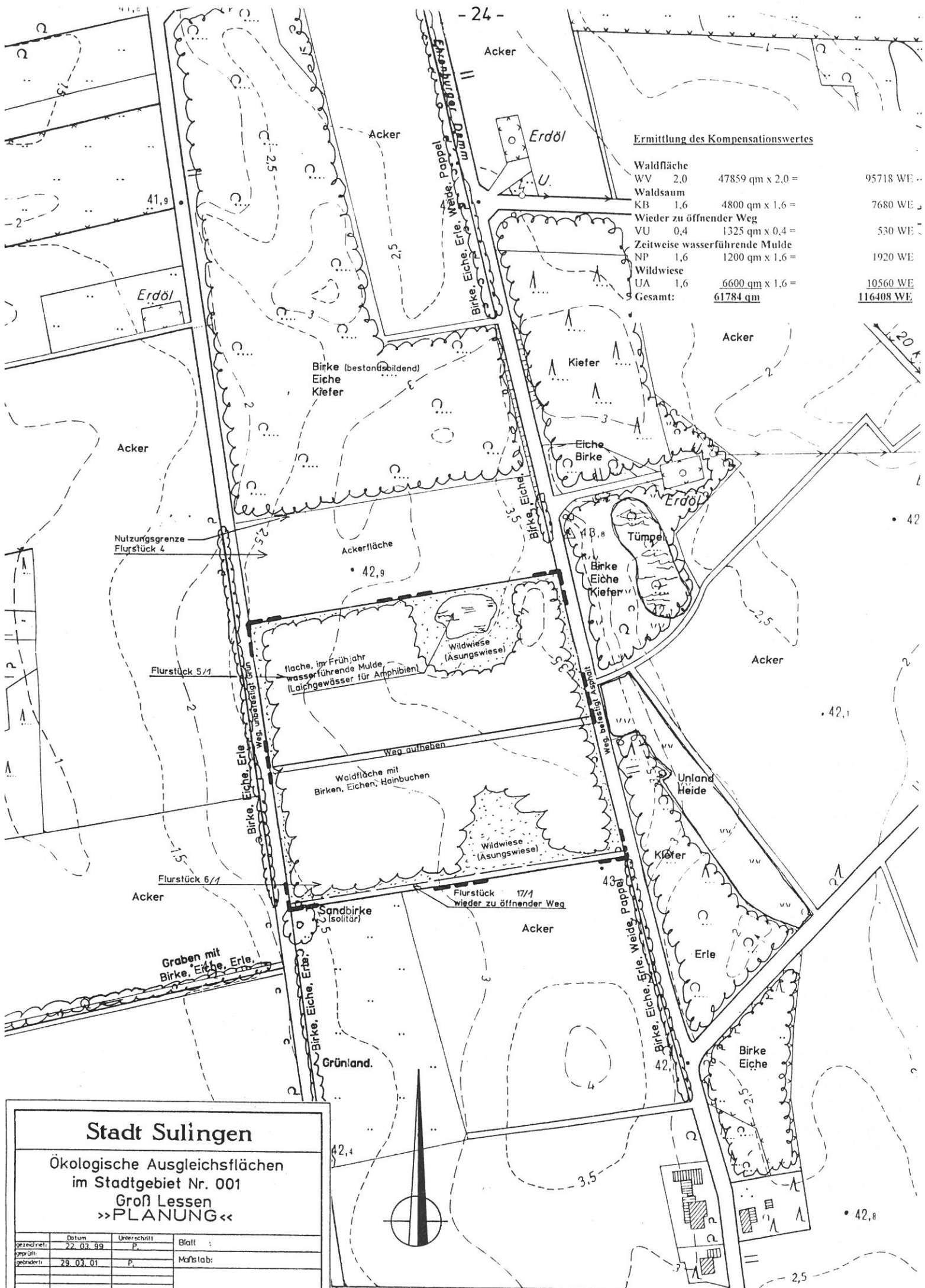
**Stadt Sulingen**

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

Datum	Unterschalt	Blatt
22.03.99	P.	
29.03.01	P.	Maßstab:

**Ermittlung des Kompensationswertes**

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



**Stadt Sulingen**

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

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

# ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHFLÄCHEN IM STADTGEBIET

Flächennr.: 001

Blatt: 01

<p>Maßnahme:                  Aufforstung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, Anlegung von Wildwiesen und periodisch vernasster Bereiche, Verlegung eines unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges                  Maßnahmendurchführung in 2001                  Haushaltsmittel sind bereitgestellt bei H.H.St. 3.600.9400</p>	<p><b>Lage:</b> Gemarkung Groß Lessen</p> <p>Flur 11 Flurstück 5/1 Größe: 29.293 qm Eigentümer: Stadt Sulingen                  Flur 11 Flurstück 6/1 Größe: 32.176 qm Eigentümer: Stadt Sulingen                  Flur 9 Flurstück 17/2 Größe: 315 qm Eigentümer: Stadt Sulingen</p> <p><b>Gesamtgröße: 61.784 qm</b></p>
<p><u>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</u>                  (Osnabrücker Modell)</p> <p><b>Ackerfläche (Getreide)</b>                  AC 0,6 55584 qm x 0,6 = 33350 WE  <b>Ackerfläche (Spargelsonderkultur)</b>                  AC 0,3 4227 qm x 0,3 = 1268 WE  <b>Ackerrandstreifen</b>                  AC 1,0 1208 qm x 1,0 = 1208 WE  <b>Unbefestigter Fahrweg</b>                  VU 0,4 765 qm x 0,4 = 306 WE  <b>Gesamt: 61784 qm</b></p>	<p>Zur Verfügung stehender ökologischer Ausgleichswerteinheiten (WE)</p> <p>116.408 WE - 36.132 WE = <b>80.276 WE</b></p> <p>Bereitstellung für nachfolgende Eingriffsplanungen</p> <p>01 Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel" 10.409 WE                  02 Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel", 1. Änderung 4.197 WE                  03 Bebauungsplan Nr. 67 "Industriegebiet Barrier Kirchweg I" 1.284 WE                  04 Flurbereinigung Nördl. Suletal (entfällt gemäß Mitteilung des AfA) 0 WE                  05 Bebauungsplan Nr. 75 "Stadt - Auf dem alten Lande" (nicht rechtskräftig geworden) 0 WE                  06 Bebauungsplan Nr. 73 "Obere Güinne" 7.780 WE                  07 Bebauungsplan Nr. 66 "Am Bürgerpark" 8.960 WE                  08 Bebauungsplan Nr. 23b "Gewerbegebiet West (Erweiterung Nordseite)" 4.102 WE                  09 Bebauungsplan Nr. 77 "Klein Lessen - Dorfstraße" 631 WE                  10 Bebauungsplan Nr. 80 "Erweiterung Wohngebiet Stadt" 4.572 WE                  11 Bebauungsplan Nr. 74 "Vorwohler Feld II" 702 WE                  12 Erdölbohrung Barenburg 68 der BEB 519 WE                  13 Bebauungsplan Nr. 85 "Obere Güinne III" 6.858 WE                  Stand 08.04.03</p>
<p><u>Ermittlung des Kompensationswertes</u></p> <p><b>Waldfläche</b>                  WV 2,0 47859 qm x 2,0 = 95718 WE  <b>Waldsaum</b>                  KB 1,6 4800 qm x 1,6 = 7680 WE  <b>Wieder zu öffnender Weg</b>                  VU 0,4 1325 qm x 0,4 = 530 WE  <b>Zeitweise wasserführende Mulde</b>                  NP 1,6 1200 qm x 1,6 = 1920 WE  <b>Wildwiese</b>                  UA 1,6 6600 qm x 1,6 = 10560 WE  <b>Gesamt: 61784 qm</b></p>	<p><b>Noch verfügbare WE (Stand 08.04.03)</b></p> <p><b>30.262 WE</b></p>

Der BUND stellt in seiner Stellungnahme vom 14.05.2003 fest, dass die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild und die daraus errechnete Wertigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechnerisch nachvollziehbar sind. Er gibt jedoch zu bedenken, dass gerade im Bereich Nordsulingen mit seinen weiten landwirtschaftlichen Flächenzuschnitten das Gebiet besser strukturiert werden sollte. Dieses käme auch der Naherholung für das gesamte Bebauungsplangebiet zugute. Auch würde das neu bebaute Gebiet besser in die Landschaft eingebunden werden. Daher schlägt der BUND eine breitere Bepflanzung (Sukzessionsstreifen mit Gehölzgruppen nördlich der Bebauungsgebiete Nr. 85 und 73) vor. Auch sollte eine weiterführende Bepflanzung an dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg in Richtung 202 erfolgen. Der befahrbare Teil des Weges müsste dann weiter nördlich zum Acker hin neu trassiert werden. Der BUND weist darauf hin, dass im Bereich Nordsulingen gerade das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Sulingen-Nord angelaufen ist. Die Stadt sei in diesem Gebiet Eigentümer von anderen landwirtschaftlichen Flächen, dadurch bestehe die Möglichkeit, Flächen für die Anpflanzung in diesem Bereich des Bebauungsplangebietes kostenneutral einzutauschen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat die Planungshinweise des BUND zur Kenntnis genommen. In diesem Bauleitplanverfahren werden die südlich des an der Nordseite des Bebauungsplangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges bereits vorhandenen Gehölzstrukturen durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen, um diesen Streifen langfristig als einen landschaftspflegerischen Bestandteil abzusichern, der das Baugebiet in die Feldflur angemessen einbindet.

Das sich bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ergebende landschaftsökologische Kompensationsdefizit, das nicht im Verfahrensgebiet selbst ausgeglichen werden kann, kann auf Angebot der Stadt Sulingen vom Erschließungsträger, der Kreissparkasse Grafschaft Diepholz, abgelöst und auf der vorgesehenen Kompensationsausgleichsfläche der Stadt Sulingen in der Gemarkung Groß Lessen ausgeglichen werden.

Gleichwohl hat auch die Stadt Sulingen ein marginales Interesse an einer landschaftsökologischen Bereicherung und Strukturierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Bebauungsplangebietes und wird im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Sulingen-Nord eine Verbesserung der Gesamtsituation in diesem Bereich anstreben. Sollte sich im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Sulingen-Nord die Möglichkeit ergeben, einen vom BUND vorgeschlagenen Sukzessionsstreifen mit Gehölzgruppen in einer Mindestbreite von 12 m nördlich des Bebauungsplangebietes entlang des Wirtschaftsweges außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu realisieren, wird sich die Stadt Sulingen einer solchen Planung nicht verschließen.

### 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 326 qm, mindestens jedoch 300 qm, erforderlich. Der in der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes „Obere Güne II“ ausgewiesene Kinderspielplatz hat eine Nettospielplatzfläche von 900 qm. Hiervon sind bereits für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 265 qm belegt, sodass die zu Rest verbleibende Fläche von 635 qm für den Spielplatzbedarf dieses Bebauungsplangebietes in Ansatz gebracht werden kann. Den Forderungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes für die Bereitstellung von Spielplatzflächen zur Größe von mind. 2 % der möglichen Geschossfläche auch dieses Bebauungsplangebietes wird somit durch diese vorgesehene Spielplatzgröße nachgekommen.

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

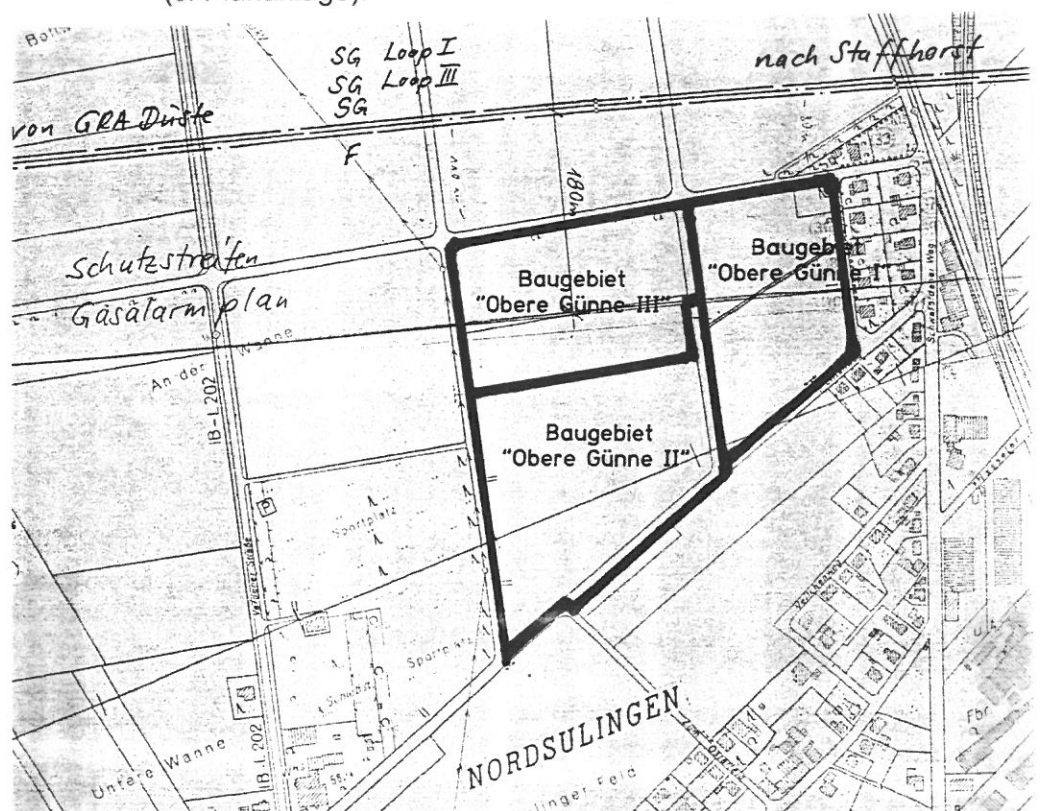


#### 8. 4 Belange des Immissionsschutzes

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 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. Flächennutzungsplan-änderung ausgewiesenen Wohnbauflächen ca. 100 m und zu den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen rd. 120 m (s. Plananlage).



Aufgrund der bereits am Tulpenweg in der Vergangenheit erfolgten Unterschreitung des nach dem Alarmplan vorgesehenen Sicherheitsabstandes hat die Wintershall AG im Rahmen des Verfahrens zur 34. Flächennutzungsplanänderung auch der Unterschreitung für den Bereich dieses Bebauungsplangebietes zugestimmt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld hat mit Stellungnahme vom 14.05.2003 auch auf die v. g. Sauergasleitungen hingewiesen. Diese Planungshinweise wurden sinngemäß auch bereits im Verfahren der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt und behandelt. Aufgrund der bereits in die Schutzabstände hineinragenden Altbebauung östlich des neuen Baugebietes wurden die reduzierten Abstände zwischen den Sauergasleitungen und der Neubebauung jedoch akzeptiert. Eine weitere bauliche Ausdehnung der Wohnbauflächen in Richtung der Sauergasleitung ist nicht geplant.

Die verfüllte Erdölbohrung Nordsulingen 1 der BEB Erdgas- und Erdöl GmbH liegt südlich außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Auch die Erdölwerke Barnstorf weisen in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2003 gleichfalls wie das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld auf die nördlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden 3 parallel zueinander geführten Sauergasleitungen hin. Da die östlich angrenzenden Flächen teilweise bereits (auf gleicher Höhe) bebaut sind, hier auch schon ein Bebauungsplan „Obere Günne I“ existiert und das Bebauungsplangebiet im Norden an zukünftig auch weiterhin genutzte Flächen angrenzt (vergleiche 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Punkt 7 des Erläuterungsberichtes) wird seitens der Wintershall AG gegen die Bauleitplanung keine Einwendung geltend gemacht.

Dieser Planungshinweis der Wintershall AG wird zur Kenntnis genommen. Ein weiteres Heranrücken einer Wohnbebauung an die Sauergasleitungen wird nicht erfolgen.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Gesundheit, hat mit Stellungnahme vom 04.09.2003 darauf hingewiesen, dass durch die reduzierten Abstände zwischen den Sauergasleitungen und der Neubebauung ein ausreichender Sicherheitsstreifen (Alarmstreifen) nicht gewährleistet sei. Dieser geäußerte Planungshinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, als auch das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld haben jedoch die reduzierten Abstände zwischen den Sauergasleitungen und der Neubebauung sanktioniert. Eine weitere bauliche Ausdehnung der Wohnbauflächen in Richtung der Sauergasleitungen ist nicht geplant. Auf die v. g. Ausführungen wird verwiesen.

## **9. Städtebauliche Werte**

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes (graphisch ermittelt)	3,3297 ha
b) Verkehrsfläche = 13,9 % der Gesamtfläche davon öffentliche Verkehrsfläche Gehweg Wirtschaftsweg	0,4618 ha  0,3140 ha 0,0321 ha 0,1157 ha
c) Grünfläche = 12,5 % der Gesamtfläche davon Parkanlage	0,4175 ha  0,4175 ha
d) Allgemeines Wohngebiet (WA II) = 73,6 % der Gesamtfläche bebaubare Grundfläche (GRZ 0,25) bebauungsfähige Grundfläche	2,4504 ha  0,6126 ha 1,8000 ha
e) Spielplatzflächennachweis WA II = GRZ x 2,66 x F x 2 % = 0,25 x 2,66 x 24.504 qm x 2 % = <u>326 qm</u>  erforderliche Spielplatzfläche	     326 qm

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obere Günne II“ ist ein Kinderspielplatz von 900 qm ausgewiesen, von dem 265 qm belegt sind; 635 qm stehen noch zur Verfügung (s. Pkt. 8.3.2). Die erforderlichen 326 qm Kinderspielplatzflächen stehen hier zur Verfügung.

## **10. Einwohner im Baugebiet**

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und dem gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird von voraussichtlich 27 Baugrundstücken auszugehen sein. Bei einem Zuschlag von 20 % für Gebäude mit zwei Wohneinheiten ergeben sich voraussichtlich 33 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung einer Belegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl im Baugebiet von rd. 76 Personen.

Hieraus ermittelt sich eine Bruttobesiedlungsdichte von

$$76 \text{ E} : 3,3297 \text{ ha} = 22,82 \text{ E/ha}$$

= rd. 23 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 Bebauungsgrenze des Baugebietes „Obere Günne II“ befindliche Trafostation ist mit ausreichender Kapazitätsreserve dimensioniert 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 Brandverhütungssingenieur 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 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 Arbeitsblattes 405 des deutschen Vereines des Gas- und Wasserfachs e.V. mit 800 ltr./Minute je Löschwasserbereich anzusetzen ist. Dieser Ansatz ist auch für dieses Baugebiet anzunehmen.

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.

Der Landkreis Diepholz - FD Sicherheit und Ordnung – hat in seiner Stellungnahme vom 15.05.2003 erneut darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf im Plangebiet nach den technischen Regeln des Arbeitsblattes 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. 800 l pro Minute je Löschwasserbereich beträgt. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das jeweils mögliche Brandobjekt. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Um Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) wird gebeten. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Der Zweckverband SULINGER LAND hat in seiner Stellungnahme vom 13.05.2003 dargelegt, dass das Plangebiet zu gegebener Zeit durch neu zu verlegende Leitungen in den Erschließungsstraßen an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Verbandes angeschlossen werden kann. Die Belange des Brandschutzes werden mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abgestimmt. Der Grundschutz wird durch die öffentliche Wasserversorgung lt. DVGW-Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hergestellt. Es wird seitens des Verbandes angeregt, die Verlegung der Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum im Rahmen eines Ordnungstermines mit allen Versorgungsträgern abzustimmen.

Der Verband bittet, ihm eine Kopie des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Sulingen und der Kreissparkasse Sulingen als Erschließungsträger zuzuleiten. Für die Verlegung der Wasserleitungen wird es seitens des Verbandes für erforderlich gehalten, einen dreiseitigen Vertrag (Stadt Sulingen / Kreissparkasse / Wasserversorgung Sulingen Land) abzuschließen.

Diese Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen und 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" und des Baugebietes Nr. 82 „Obere Günne II“ 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 Baugebietes 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 der angrenzenden Baugebiete "Obere Günne I" und „Obere Günne II“ 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).

Durch die Tiefbauabteilung der Stadt Sulingen muss vor diesem Hintergrund den zukünftigen Grundstückseigentümern deutlich ihre Verpflichtung hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers dargelegt werden.

Bei der Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsschächte 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 mindestens 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 FD Tiefbau des Landkreises Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 15.05.2003 gegen den Inhalt des Bebauungsplanes aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken geäußert, sofern zur Oberflächenentwässerung nachfolgende Hinweise beachtet werden:

1. Die Untergrundverhältnisse sind für die geplante dezentrale Niederschlagsbeseitigung durch Versickerung nicht unproblematisch. Nach dem Bodengutachten der Firma Rode vom 07.03.2000, Berichtsnr. UR 7001, sind bei den Bohrungen 35 und 36, die beide innerhalb des Plangebietes liegen, bis in Tiefen von 2,30 m und 2,40 m unter Geländeoberkante stark tonhaltige Mittelsande, d. h. Geschiebelehme, angetroffen worden. Lt. Empfehlung des Bodengutachens kann in diesen Bereichen eine Niederschlagswasser-Versickerung nur über Mulden nicht erfolgen. Ob und inwieweit in diesem Zusammenhang die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücken den tatsächlichen Gegebenheiten inhaltlich angepasst werden muss, bedarf aus wasserbehördlicher Sicht einer genaueren Vor-Ort-Untersuchung.

Dieser Planungshinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen einer detaillierten Vor-Ort-Untersuchung durch das beauftragte Planungsbüro ProPlan wurde diese anstehende Problematik überprüft. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird daher an das Ergebnis dieser Überprüfung angepasst und wie folgt neu gefasst:

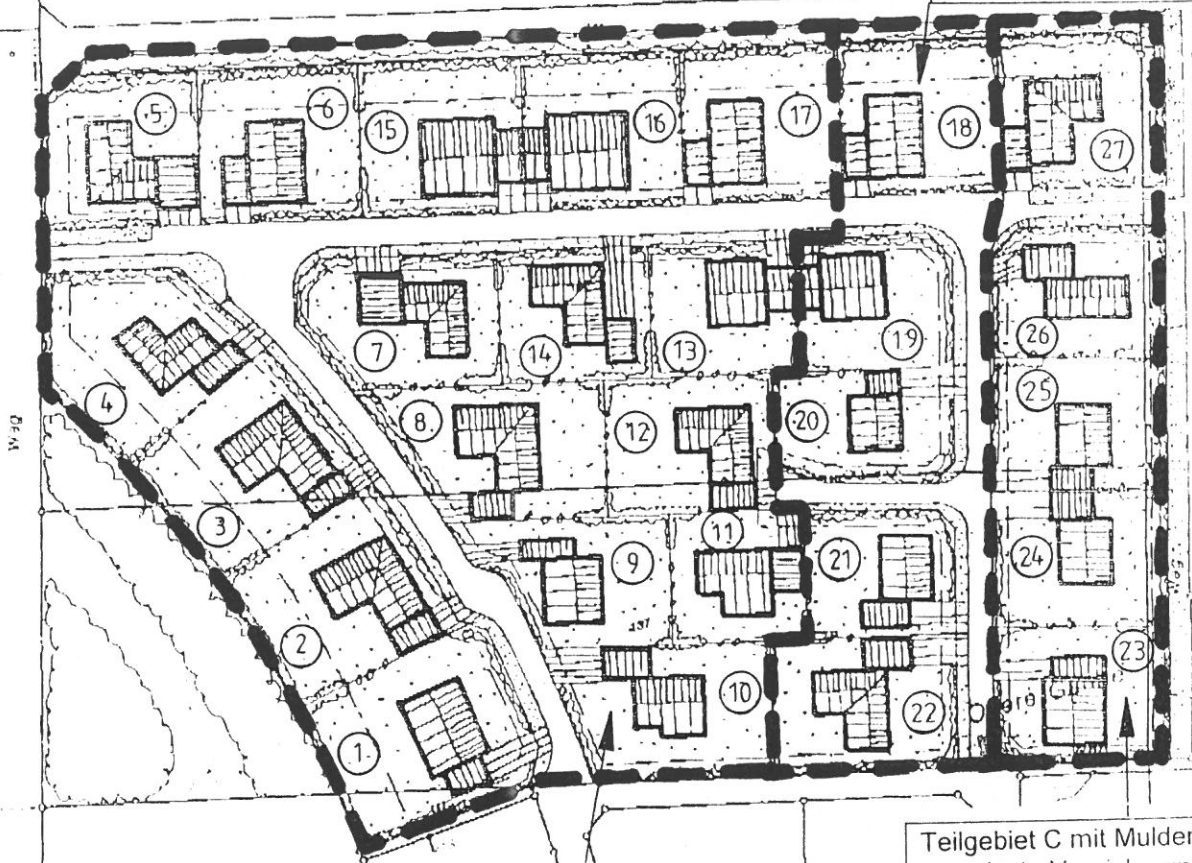
**Das im Baugebiet auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben, -mulden und -rigolen auf den Grundstücken sicherzustellen, dass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

**Die jeweilige grundstücksbezogene Regenwasserentsorgungsanlage ist auf der Grundlage der von der Firma Proplan erstellten und der Begründung beigefügten Technischen Berechnung zu dimensionieren und nachzuweisen.**

**Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Sickermulden können für die Anlegung von Zuwegungen und Garagenzufahrten auf einer Gesamtlänge von maximal 6 m je Grundstück – bei Einbau eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten Rohrdurchlasses – unterbrochen werden.**

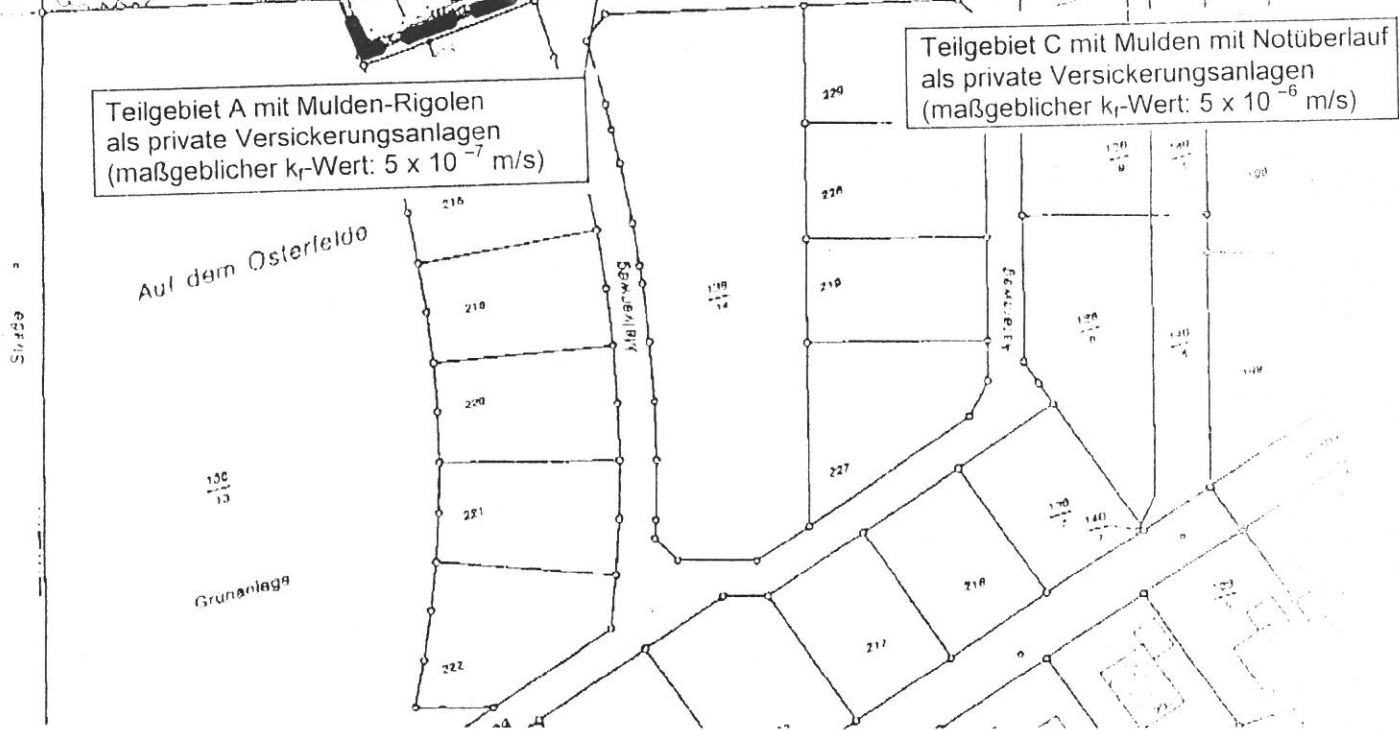
In der nachfolgenden Planzeichnung sind die teilgebietsbezogenen maßgeblichen  $K_f$ -Werte für die Dimensionierung der privaten Versickerungsanlage dargestellt.

Teilgebiet B mit Mulden-Rigolen  
als private Versickerungsanlagen  
(maßgeblicher  $k_f$ -Wert:  $5 \times 10^{-6}$  m/s)



Teilgebiet A mit Mulden-Rigolen  
als private Versickerungsanlagen  
(maßgeblicher  $k_f$ -Wert:  $5 \times 10^{-7}$  m/s)

Teilgebiet C mit Mulden mit Notüberlauf  
als private Versickerungsanlagen  
(maßgeblicher  $k_f$ -Wert:  $5 \times 10^{-6}$  m/s)



Anlage 1	<b>Stadt Sulingen</b>	
Aufwertung	Landkreis Diepholz	Regierungsbezirk Hannover
Maßstab 1:1000	Musterbemessungen für die privaten Versickerungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 85 "Obere Günne III"	
Projektl.-Ng.	<b>Bildplan</b>	
Zeichner:	mit einer mögl. Grundstücksparzellierung und Kennzeichnung der Teilgebiete A, B und C für die privaten Flächen	
geprüft:	Aufgestellt: Hameln, den 17.07.2013	
Projekt-Nr. 4310	Der Auftraggeber Kreisverwaltung Sulingen Lange Str. 6 27232 Sulingen	Der Verbands  Ingenieurgesellschaft für Planung, Projektbemessung und praxisbezogene software basierte Ingenieurs <i>i. A. Witzke</i> Hamelnbuckel Weg 4 31785 Hameln Tel.: 05151 / 805 141 Fax: 05151 / 805 292
Dateiname:	Unterschrift des Auftraggebers	
Blaßplan-Nr.:		

Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der für eine Versickerung nicht unproblematischen Untergrundverhältnisse und der hierzu erfolgten Vor-Ort-Untersuchungen durch das beauftragte Ingenieurbüro. Die Planungshinweise des Landkreises Diepholz hierzu wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung auch für die Entwässerung der Straßenflächen ist entsprechend modifiziert in der anliegenden Entwässerungsplanung dargestellt.

Die Planungshinweise des Landkreises, dass das Mulden-Rigolen-System auf der Grundlage des neuen ATV-Arbeitsblattes A 138, Stand 2002, zu bemessen ist, werden beachtet. Die Mulden, d. h. deren nutzbares Volumen, ist auf ein mindestens 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Das Gesamtsystem (unter Einbeziehung der Rigolen) soll mindestens auf ein 10-jähriges Ereignis bemessen werden. Sofern möglich ist auch eine höhere Versagenssicherheit anzusetzen.

Bei der Planung des Oberflächenentwässerungssystems ist auch ein Anschluss eines ausreichend bemessenen Notüberlaufes an die zentrale Regenwasserkanalisation der Stadt Sulingen berücksichtigt worden. Die Lage dieses Notüberlaufes ist der anliegenden Entwässerungsplanung zu entnehmen.

Die Planungshinweise des Landkreises Diepholz zur Regenwasserentwässerungsplanung sind somit insgesamt angemessen beachtet worden.

Der Fachdienst Tiefbau des Landkreises Diepholz hat mit Stellungnahme vom 04.09.2003 aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken geäußert. Es wird empfohlen, die Antragsunterlagen gemäß § 10 NWG für die Versickerung von Oberflächenwasser über ein Mulden-/Rigolensystem kurzfristig bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dieser Planungshinweis wurde vom Rat der Stadt Sulingen zur Kenntnis genommen. Die Antragsunterlagen werden kurzfristig erstellt und dem Landkreis zur Prüfung vorgelegt.

#### 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 bittet in ihrer Stellungnahme vom 13.05.2003, ihr für den rechtzeitigen Ausbau des Kabelnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

#### 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 Kreissparkasse Grafschaft Diepholz 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 Eit-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 Umlagen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig. Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kreissparkasse Grafschaft Diepholz 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 20.03.2003 und im Aushangkasten am Rathaus vom 21.03.2003 bis zum 22.04.2003 öffentlich angezeigt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.04.2003 ab 16.30 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses.

Von der Möglichkeit der Bürgerbeteiligung hat ein Bürger Gebrauch gemacht. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

### **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 13.03.2003 die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Sulingen "Obere Günne III" 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 07.04.2003 im Zeitraum vom 07.04.2003 bis zum 16.05.2003.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz – Stellungnahme vom 15.05.2003  
siehe hierzu unter Pkt. 11.2 „Wasserversorgung“ und Pkt. 11.4 „Oberflächenentwässerung“.

Darüber hinaus wird vom Fachdienst Jugend des Landkreises Diepholz darauf hingewiesen, dass bei der zukünftigen Entwicklung von Bebauungsplänen der § 22 e NGO zu berücksichtigen sei. Hiernach haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Verwaltungskraft ihren Einwohnerinnen und Einwohnern bei der Einleitung von Verwaltungsverfahren behilflich zu sein, auch wenn sie für deren Durchführung nicht zuständig sind.

Darüber hinaus hat der Landkreis Diepholz, Fachdienst Jugend, darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage des § 22 e NGO die Gemeinden in den Grenzen ihrer Verwaltungskraft ihren Einwohnerinnen und Einwohnern bei der

Einleitung von Verwaltungsverfahren behilflich sein müssen, auch wenn sie für deren Durchführung nicht unmittelbar zuständig sind. Dieser Planungshinweis wird beachtet.

02. Kabel Deutschland – Stellungnahme vom 13.05.2003  
siehe unter Pkt. 11.6 „Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen“

03. Amt für Agrarstruktur – Stellungnahme vom 08.05.2003  
siehe unter Pkt. 8.2.2 „Innerörtliche Verkehrsbelange“

04. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld –  
Stellungnahme vom 14.05.2003  
siehe unter Pkt. 8.5 „Bergrechtliche Belange“

05. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover –  
Stellungnahme vom 29.04.2003  
Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf aus Sicht der von ihm zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Sportanlagen und Schießständen der Landkreis Diepholz zuständig ist.

Die Planungshinweise des GAA. Hannover werden zur Kenntnis genommen. Für den Sportstättenlärm liegt ein Lärmschutzgutachten des TÜV Hannover vor. Die hierin ermittelten Schutzabstände sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

06. Straßenbauamt Nienburg/Weser –  
Stellungnahme vom 13.05.2003  
siehe unter Pkt. 8.2.1 „Überörtliche Verkehrsbelange“

07. WASSERVERSORGUNG SULINGER LAND –  
Stellungnahme vom 13.05.2003  
siehe unter Pkt. 11.2 „Wasserversorgung“

08. Handwerkskammer Hannover –  
Stellungnahme vom 22.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

09. Landwirtschaftskammer Hannover –  
Stellungnahme Hannover vom 24.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

10. Niedersächsisches Landvolk –  
Stellungnahme vom 28.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

11. AVACON – Stellungnahme vom 05.05.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

12. e.on-Netz – Stellungnahme vom 14.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

13. Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf –  
Stellungnahme vom 15.04.2003  
siehe unter Pkt. 8.5 „Bergrechtliche Belange“

14. Wehrbereichsverwaltung Nord –  
Stellungnahme vom 09.05.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

15. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung –  
Stellungnahme v. 28.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme keine  
Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

16. BUND – Stellungnahme vom 14.05.2003  
siehe unter Pkt. 8.3.1 „Landschaftsschutz“

17. Erdgas Münster – Stellungnahme vom 17.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

18. Verkehrsverbund Bremen – Niedersachsen GmbH  
(VBN) – Stellungnahme v. 29.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.  
Die bereits erfolgte Aufnahme von Aussagen zur Anbindung  
des betreffenden Gebietes durch den öffentlichen Per-  
sonennahverkehr wird vom VBN begrüßt.

19. Exxon Mobil – Stellungnahme vom 29.04.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

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

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 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. 85 der Stadt Sulingen „Obere Günne III“ nebst zugehöriger überarbeiteter Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst überarbeiteter Begründung und fachtechnischer Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11. August bis zum 11. September 2003 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. Erdgas Münster - Stellungnahme vom 09.09.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

02. Kabel Deutschland - Stellungnahme vom 08.09.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

03. Landkreis Diepholz - Stellungnahme vom 04.09.2003  
*Fachdienst Jugend:* keine Bedenken  
*Fachdienst Tiefbau:*  
siehe unter Pkt. 11.4 „Oberflächenentwässerung“  
*Fachdienst Gesundheit:*  
siehe unter Pkt. 8.5 „Bergrechtliche Belange“

04. Exxon Mobil - Stellungnahme vom 26.08.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

05. Amt für Agrarstruktur Sulingen  
- Stellungnahme vom 21.08.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

06. Straßenbauamt Nienburg/Weser  
- Stellungnahme vom 15.08.2003  
Das Straßenbauamt Nienburg/Weser weist auf sein Schreiben vom 13.05.2003 hin. Diese Belange außerhalb des Bebauungsplangebietes werden berücksichtigt (siehe hierzu auch unter Pkt. 8.2.1 „Überörtliche Verkehrsbelange“).

07. Landwirtschaftskammer Hannover  
- Stellungnahme vom 19.08.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

08. e.on-Netz - Stellungnahme vom 20.08.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

09. Nds. Landvolk - Stellungnahme vom 18.08.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

10. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover  
- Stellungnahme vom 14.08.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

11. Avacon - Stellungnahme vom 09.09.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

12. Wasserversorgung SULINGER LAND  
- Stellungnahme vom 09.09.2003  
keine Anregungen und Bedenken.

13. Amt 32 der Stadt Sulingen (Ordnungsamt)  
keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

## 20. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 27.11.2003 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 04.12.2003 den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Sulingen „Obere Günne III“ als Satzung nebst zugehöriger Begründung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

Sulingen, 06.04.2003 / 07.04.2003 / 09.04.2003 /  
19.07.2003 / 19.09.2003 / ~~05.12.2003~~

  
(Sebode, Dipl.-Ing.)



Sulingen, 05.12.2003

  
(Jantzon)  
Bürgermeisterin



  
(Dinklage)  
Stadtdirektor

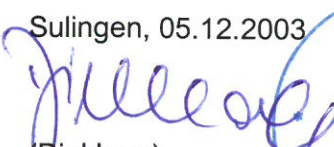
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2003 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten im Rathaus im Zeitraum vom 23.07. bis zum 16.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 11.08. bis zum 11.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 05.12.2003

  
(Dinklage)  
Stadtdirektor

