

A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	2
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	4
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	7
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	7
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	7
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	11
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	14
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	16
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	16
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	16
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	18
4.2	Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise.....	18
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	21
B	Umweltbericht	22
C	Zusammenfassende Erklärung	31

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass	Die Stadt Sulingen möchte am südöstlichen Stadtrand ein rund 3,4 ha großes Wohnbaugebiet erschließen. Das Plangebiet „Linderner Straße III“ knüpft östlich an die schon vorhandene Bebauung im Bereich <i>Linderner Straße / Anne-Frank-Straße</i> an. Die hohe aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland in Nähe des Stadtzentrums von Sulingen ist Anlass dieser Planung
Ziel	Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist es der Stadt möglich, junge Familien – die als Hauptnachfragegruppe in Erscheinung treten – gezielt in der Stadt zu halten. Ihnen werden attraktiv gelegene Wohnbaugrundstücke angeboten, bei denen in relativ kurzer Distanz alle wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufen etc.) vorgehalten werden.
Planerfordernis	Die Fläche ist derzeit noch baurechtlicher Außenbereich. Die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes (in Aufstellung befindlich, Entwurf in der Auslegung) der Stadt ist vorgesehen. Die Fläche ist dort eine der wesentlichen Entwicklungsflächen der Stadt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-beschluss	Der Rat der Stadt Sulingen hat am 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „ <i>Linderner Straße III</i> “ beschlossen.
Lage und Größe	Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Sulingen und schließt westlich an das Wohngebiet <i>Linderner Straße I</i> im Bereich der <i>Anne-Frank-Straße</i> an. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 34.810 m ² (~3,4 ha) groß. Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Sulingen, Flur 19 umfasst: 12/1, 13 (<i>Anne-Frank-Straße</i>), 459 (Grünstreifen), 3 (tlw.), 4 (tlw.), 5 (tlw.), 24.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



- Im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 456 (Flur 12) sowie die südwestliche Grenze des Flurstücks 468/1 (Wendehammer der *Geschwister-Scholl-Straße*);
- Im Nordwesten durch die gedachte Weiterverlängerung der nordwestlichen Grenze des Grundstücks 467/1;
- Im Südwesten durch eine parallele Grenze im Flurstück 5 (50 m Abstand zur Grenze des Flurstücks 4);
- Im Südosten durch die südöstliche Begrenzung der *Anne-Frank-Straße*.

Land – LROP

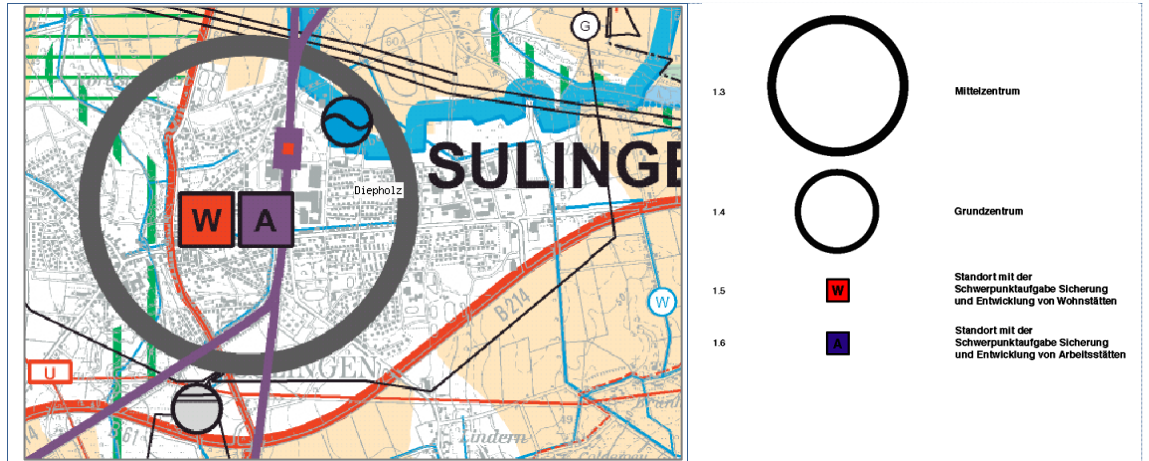
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt berücksichtigt.

Kreis – RROP

Nach dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Diepholz² hat die Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Planung steht in Einklang mit diesem übergeordneten Ziel.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz



Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt befindet sich aktuell in Neuaufstellung. Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes infolge der Analyse zukünftiger Bedarfsflächen als Wohnbaufläche vorgesehen und insoweit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3 Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen (Entwurfssfassung der Neuaufstellung 2015)



Angrenzende
Bebauungspläne

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne



Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 55 „Linderner Straße“ und nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 105 „Linderner Straße II“.

Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Bestand

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich ausgedehnte Wohngebiete, welche zum Teil erst in den letzten Jahren entstanden sind. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser, teilweise sind auch Doppelhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorhanden. Letztere finden sich vor allem entlang der *Linderner Straße*. Insgesamt handelt es sich um attraktive Wohnlagen, für die aktuell eine hohe Nachfrage besteht.

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen.

Abb. 5 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen



Bildquelle: google earth

Im Osten des Plangebietes liegt noch ein Scheunengebäude, das allerdings keinen landwirtschaftlichen Zwecken mehr dient.

Gequert wird das Plangebiet von einer Regenwasserleitung (DN 600), die vom bestehenden Regenrückhaltebereich im Nordosten nach Südwesten führt. Diese Kanaltrasse wird von der Stadt Sulingen unterhalten und ein Zugang muss jederzeit gewährleistet sein.

Planung / Vorhaben

Geplant ist die Entwicklung des Areals als Wohngebiet. Im Plangebiet können nach den bisherigen Überlegungen und in Weiterführung der baurechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete rd. 37 Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 500 und 900 m² geschaffen werden. Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Erschließung mit einem kleinen Ring. Die Anfahrt des Gebietes erfolgt von der *Anne-Frank-Straße* aus. Nach Norden zur *Geschwister-Scholl-Straße* wird eine Verbindung über einen Fußweg vorgesehen.

Abb. 6 Möglicher Parzellierungsplan



Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X

3.1 **Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Infolge der angrenzenden Nutzungen (Wohnen) sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Auch verkehrliche Immissionen wirken nicht in besonderem Maße im Plangebiet.

Die Bahnlinie (Sulingen-Bassum) verläuft westlich im Abstand von mindestens 150 m Entfernung. Die meisten Baugrundstücke des Gebietes liegen in noch weit größerer Entfernung zur Bahnlinie. Eine immissionsschutzrechtliche Problematik ist damit auch angesichts möglicher zukünftig gestiegener Verkehrsbewegungen der Bahn nicht zu erkennen. Es wird auf den Bestandsschutz der Bahn hingewiesen.

Mit der Planung werden gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

3.2 **Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse**

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Bei der vorliegenden Planaufstellung ist berücksichtigt worden, dass in der Stadt Sulingen nach wie vor ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es werden dabei insbesondere die zentralen Lagen in der Kernstadt Sulingen nachgefragt.

So ist die Entwicklung hervorragender Standorte in direkter Anbindung an das Zentrum der Stadt erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel von Sulingen. Der gesamtregionale Nachfrageeinbruch bei neuen Wohnimmobilien hat insbesondere größere Neubauvorhaben in Randlagen getroffen, die vielfach noch unter dem Eindruck des starken Siedlungsdrucks in den 1990er Jahren geplant worden sind. Kleinere, in den vorhandenen Siedlungsbestand integrierte Projekte mit günstiger Infrastrukturausstattung haben sich dagegen vielerorts als vergleichsweise stabil erwiesen, zudem sind sie auch im Sinne einer raumordnerisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu empfehlen. Vor dem Hintergrund der weiteren demografischen Tendenzen und der potenziellen Folgekosten der Stadt Sulingen wird daher eine behutsame Siedlungsentwicklung an integrierten Standorten fortgesetzt und qualitativ weiterentwickelt. Dagegen werden Flächenentwicklungen in den kleineren Ortsteilen der Stadt sowie in Streulagen nicht favorisiert.

3.3 **Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse** (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Im Umgebungsbereich sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Belange sind nicht berührt.

3.4 **Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche** (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

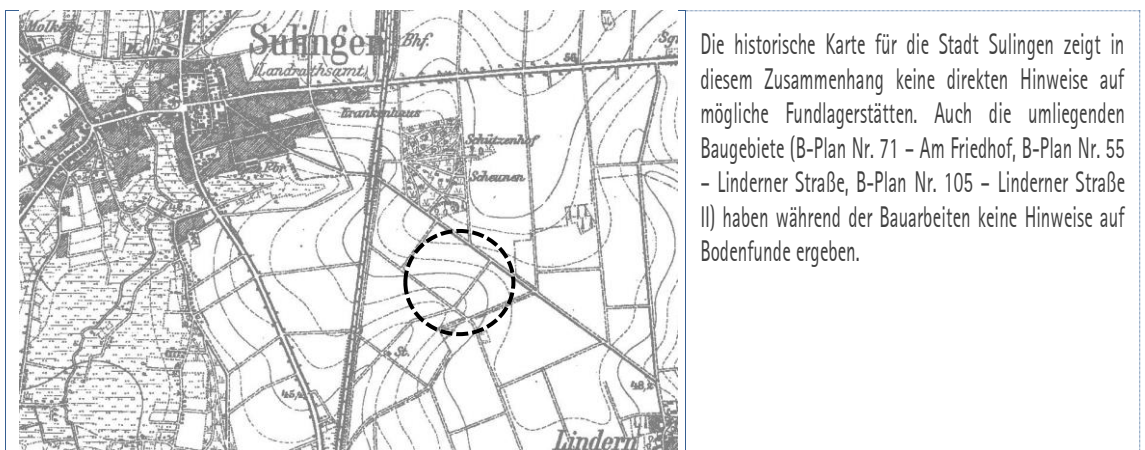
Wie viele Städte, sieht sich auch Sulingen vor der besonderen Aufgabe der Zentrumsentwicklung im ländlichen Raum. Im Zuge der demografischen Entwicklungen sind die Zentrumsnähe, und damit eine gesicherte Versorgungslage zum entscheidenden Faktor für Bauwillige geworden. Die Stadt erhält zudem die Gelegenheit mit gezielten Maßnahmen den Stadtrandbereich städtebaulich aufzuwerten. Die wachsende Stadt steht einerseits vor der Herausforderung technische und soziale Infrastruktur zu unterhalten und bei Zuwachs auszubauen. Andererseits wird die Auslastung und Aufrechterhaltung schon vorhandener Infrastrukturen durch die neue Wohnbauflächenentwicklung garantiert.

Dieser Teil der Stadterweiterung wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Entwurf, 2015) der Stadt Sulingen bereits konzeptionell berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz	Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.
Baukultur / Ortsbild	<p>Am Stadtrand wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere Neubausiedlungen erschlossen. An diese, von Einfamilienhäusern geprägten, Wohnsiedlungen knüpft das Plangebiet an. Im Umgebungsbereich herrschen unterschiedlichen Baustile vor. Im Übergangsbereich zwischen Stadt und Land fügt sich die neue Wohnbaufläche mit lockerer Bebauung und ausgiebigen Grünflächen in die Umgebung ein. Ackerflächen rahmen das Baugebiet im Süden und Südwesten ein und leiten in die freie Landschaft über.</p> <p>Von der Festsetzung einheitlicher Gestaltungsvorschriften im Plangebiet wird abgesehen. Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachlandschaften, zu Außenmaterialien oder zu spezifischen Farbgebungen sind regelmäßig dann geboten, wenn sich im Umgebungsbereich einheitliche Strukturen entwickelt haben, die weiterhin geschützt werden sollen. Im vorliegenden Planfall sind sowohl die Bauten im Plangebiet wie auch angrenzend sehr unterschiedlich in ihrer Kubatur und auch ihrer Materialienwahl.</p> <p>Die Neuentwicklungen im Bereich der <i>Anne-Frank-Straße</i> haben ohne detaillierte Gestaltungsvorschriften einer ansprechenden Architektur den Weg geebnet. Im Plangebiet soll Raum bleiben, für eine moderne und vielfältige Architektur, die den zukünftigen Bewohnern angepasst ist.</p>
Archäologischer Denkmalschutz	<p>Mit Schreiben vom 15.01.2015 teilt der Landkreis Diepholz - untere Denkmalschutzbehörde - mit, dass bei dem Umfang der geplanten Bodeneingriffe mit der Zerstörung bisher unentdeckt gebliebener Funde und Befunde der Vor- oder Frühgeschichte gerechnet werden. Aufgrund dessen geht der Landkreis davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahlosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung etc.).</p>

Abb. 8 Auszug aus der preußischen Landesaufnahme und Lage des Plangebietes



Die historische Karte für die Stadt Sulingen zeigt in diesem Zusammenhang keine direkten Hinweise auf mögliche Fundlagerstätten. Auch die umliegenden Baugebiete (B-Plan Nr. 71 – Am Friedhof, B-Plan Nr. 55 – Linderner Straße, B-Plan Nr. 105 – Linderner Straße II) haben während der Bauarbeiten keine Hinweise auf Bodenfunde ergeben.

Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich der Behörde anzeigen um eine Begutachtung vor Ort zu ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein gesamter Querschnitt durch das Plangebiet, der Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Art und erforderliche Maßnahmen der Prospektion können noch vor Ort erfolgen.

Für die nachfolgenden Erdarbeiten jedes einzelnen privaten Baugrundstückes und der Privatpersonen wird dagegen eine zwingende Verpflichtung zur Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nicht für erforderlich erachtet, wenn sich im Rahmen der öffentlichen Arbeiten bzw. der Prospektion keine Hinweise ergeben. Hierfür wird der bereits auf dem Plan enthaltene Hinweis, dass Bodenfunde in jedem Fall meldepflichtig sind, als ausreichend erachtet.

Die Belange des Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Schutzgüter: ■ Mensch / ■ Flora und Fauna / ■ Landschaftsbild / ■ Boden / ■ Wasser / ■ Luft

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden jeweils die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Teil B)

■ **Mensch – Belange des Immissionschutzes**

Immissionen /
Landwirtschaft

Am süd- und nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich **landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)**. Es wird deshalb eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südwestlich des Plangebietes liegt – auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke eine Hofstelle in ca. 460 m Entfernung. Konflikte zwischen der geplanten Wohnbaunutzung und den landwirtschaftlichen Belangen der Hofstellen sind aufgrund dieser großen Entfernungen nicht absehbar. Umgekehrt ist auch keine Einschränkung landwirtschaftlicher Hofstellen in ihrer Entwicklung absehbar. Ein besonderer Abwägungsbedarf ergibt sich nicht.

Immissionen / Verkehr

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 350 m zur **Bundesstraße 214**. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht von Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auszugehen.

Westlich in einer Entfernung von mindestens 150 m (nächstgelegener Punkt des Wohngebietes) verläuft die **Bahntrasse**. Auch hier ist von keinen Einschränkungen infolge der großen Entfernung auszugehen. Auch gemäß Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamtes (23.12.2014) werden die Belange der Eisenbahn vom Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet tangiert im Übrigen auch nicht die planfestgestellte Sulinger Verbindungsspanne (Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.11.2011).

Immissionen / Leitungstrasse
110 kV

Südlich in einer Entfernung von mindestens rd. 150 m verläuft überirdisch eine **110 kV-Leitungstrasse**. Aufgrund der großen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen durch elektrische oder elektromagnetische Felder zu erwarten.

Altablagerungen

Es sind keine **Altablagerungen** im Plangebiet bekannt. Durch die langjährige Nutzung der freien Flächen als Ackerland ist auch nicht von Altablagerungen auszugehen.

Kampfmittel

Es gibt derzeit keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Mit Schreiben vom 17.12.2014 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Von der Behörde wird deshalb eine kostenpflichtige Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zwar gab es auch im Zug der Entwicklung der benachbarten Baugebiete Linderner Straße und Linderner Straße II keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Allerdings wird die Stadt zur vorsorgenden Gefahrenabwehr auch für den vorliegenden Planfall die Auswertung der Kriegsluftbilder einholen. Es ist sicherzustellen, dass mögliche Blindgänger nicht zu einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten.

■ **Flora und Fauna – Belange der Natur**

Gemäß den zu erwartenden Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung zu einem neuen Versiegelungsgrad, wodurch verschiedene Schutzgüter (siehe dazu den Umweltbericht) betroffen werden. Ohne entsprechende Kompensationsleistungen führt dies zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Vermeidung

Eine Vermeidung von Eingriffen ist im Vorfeld durch die Standortwahl erfolgt. Naturschutzfachlich wertvollen Flächen werden geschont. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nach Ansicht der Stadt nicht möglich und nicht sinnvoll, da der Standort ist in seinem städtischen Umfeld ohne Alternative ist.

Minimierung

Die Eingriffe werden minimiert:

- Die Oberflächenentwässerung wird durch eine Regenrückhaltung und gedrosselte Weiterleitung zur Vorflut geregelt. Damit werden die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt und die allgemeine Grundwasserspende wird nicht nachteilig verändert.
- Auf den privaten Baugrundstücken wird ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume vorgesehen.

Kompensation

Trotz dieser Minimierungsmaßnahmen bleibt bei einer Umsetzung der Planung ein rechnerisches Defizit an – 9.519 Wertpunkten. Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigen zu können, werden deshalb Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Maßnahmen werden am nordwestlichen Plangebietsrand sowie am südwestlichen Plangebietsrand auf Flächen vorgesehen, die der Stadt Sulingen gehören. Zum einen handelt es sich um die Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhaltebereichen. Zum anderen handelt es sich um die Anlage einer Waldfläche. Die Maßnahmen werden mit einer textlichen Festsetzung dem Plangebiet zugeordnet.

Abb. 9 Lage und Größe der zugeordneten Kompensationsbereiche



■ **Artenschutz**

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre der Bebauungsplan ggf. nichtig. Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes sind aktuell die Verbotstatbestände des Artenschutzes gemäß § 42 ff. BNatSchG nicht erfüllt. Der Artenschutz steht der Planung somit nicht entgegen.

■ **Sonstige Belange des Umweltschutzes**

Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser städtischen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Wasser

siehe dazu 3.12 – Belange der Wasserwirtschaft.

Luft/Klima

Infolge der geplanten Bebauung des Bereichs mit Einfamilienhäusern aber auch größeren Freiräumen werden sich die kleinklimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern. Ausgleichend auf das Stadtklima kann vor allem die Anlage von neuen Hausgärten innerhalb des Gebietes wirken.

Mit den getroffenen Regelungen sind die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ **Wirtschaft**

Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.

Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 07.01.2015 teilt die Landwirtschaftskammer mit, dass die Inanspruchnahme von rd. 3,4 ha Ackerfläche kritisch gesehen wird. Auch die erforderlichen Kompensationsflächen können zu einer weiteren Verknappung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen führen. Bezüglich der landwirtschaftlichen Belange hat die Stadt Sulingen folgende Prüfung durchgeführt:

1. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden (§ 1a (2) BauGB):

Die Stadt Sulingen verfügt über einen aktuellen Flächennutzungsplan (im Verfahren), der für das gesamte Stadtgebiet den Bedarf an notwendigen Entwicklungsflächen bilanziert und offenlegt. Dabei ist auch erhoben worden, in welchem Maß Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung sowie sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung möglich wären. Die Nachverdichtung der Stadt wurde darin geprüft. Zwar existieren noch einzelne unbebaute Grundstücke in der Stadt Sulingen, sie werden aber oftmals nicht auf dem Markt angeboten. Über geeigneten Gebäudeleerstand oder entwickelbare Brachflächen, die zur Befriedigung der vorgetragenen Bauwünsche adäquat wären, verfügt die Stadt ebenfalls nicht. Die zahlreichen Nachfragen insbesondere junger Familien nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Sulingen können aktuell in Sulingen nicht allein durch die oben aufgezeigten Maßnahmen gedeckt werden.

Die aktuell zur Entwicklung vorgesehene Entwicklungsfläche ist eine seit langem vorgesehene, wesentliche Entwicklungsfläche, die vorhandene dichte Wohnlagen weiterführt. Mit der Fläche nimmt die Stadt nur das tatsächlich erforderliche Areal in die Planung.

2. Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft:

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen (fruchtbaren) oder besonders geschützten Böden (Nibis-Umweltserver-geschützte Böden). Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel eingeschätzt (NIBIS-Umweltserver-Ertragspotenzial). Auf den Flächen besteht ein Ausbringungsverbot gegen die Ausbringung bestimmter Herbizidwirkstoffe, die auf den Flächen südlich der Bundesstraße 214 nicht mehr besteht.

Die Fläche wird derzeit nahezu vollständig als Ackerfläche genutzt.

Zum Teil befindet sich die Fläche bereits im Eigentum der Stadt Sulingen. Eine weitere Teilfläche wurde vom betroffenen Landwirt (Eigentümer) an die Stadt veräußert. Hinweise darauf, dass sich für diesen landwirtschaftlichen Betrieb damit Einschränkungen ergeben, bestehen nicht.

Im Ergebnis nimmt die Stadt Sulingen nur in erforderlichen Umfang Flächen in die Nutzung. Diese Flächen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes vorgesehen und städtebaulich in ihrer Lage zielführend. Die Bedeutung dieser Fläche für die Landwirtschaft ist eingeschränkt durch die Nähe von dichten Wohnlagen, durch die Lage zwischen Bundesstraße und Bahnlinie sowie durch eine relativ große Entfernung zum nächstliegenden Hof. Deshalb gewichtet die Stadt Sulingen im vorliegenden Fall die Belange einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Wohnversorgung im Stadtgebiet höher als die allgemeinen Belange der Landwirtschaft, die verständlicherweise auf einen Erhalt aller landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zielen. Die direkte und konkrete Betroffenheit eines Landwirtes ist jedoch mit dem vorliegenden Planfall nicht gegeben.

Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar.

Die Entwicklung von Hofstellen im Umfeld wird nicht eingeschränkt. Sie liegen so weit entfernt, dass Beeinflussungen durch das neue Wohngebiet ausgeschlossen werden können.

■ **Infrastruktur**

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist zu hinterfragen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entsteht. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 37 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Sulingen nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch immer die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb. 10 Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses³

	Personen insgesamt	Personen je Altersgruppe			
		0 - 5 Jahre (4 %)	5 - 20 Jahre (16 %)	20 - 65 Jahre (60 %)	65 Jahre und älter (20 %)
Ca. 36 Wohnhäuser	Sulingen gesamt 12.600 EW				
Haushaltsgröße durchschnittlich 2,3 Personen / HH					
Minimum: 1 Wohneinheit / Haus = 36	83	3	13	50	17
Maximum: 2 Wohneinheiten / Haus = 7	166	7	26	100	33

Kinder und Jugendliche

Bei einer vollständigen Ausnutzung des Baugebietes mit je zwei Wohnungen je Grundstück ist mit bis zu sieben Kindern im Kindergartenalter und bis zu 26 Schulkindern zu rechnen. Dieser Zuwachs ist mit den in Sulingen vorhandenen Einrichtungen zu bewältigen. Speziell für Kleinkinder unter sechs Jahren bieten die entstehenden Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten. Aber auch in den östlich liegenden öffentlichen Grünanlagen bieten sich vielfältige Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Der nächstgelegene, öffentliche Spielplatz der Stadt befindet sich in rd. 140 m Entfernung.

Versorgung

Die Lage im zentralen Siedlungsbereich der Stadt ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit von Stätten und Einrichtungen der Versorgung/medizinischen Versorgung/ Bildung und Betreuung. Generell können Gemeindeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc. durch eine Innenverdichtung und Einwohnerzuwachs in zentraler Lage eine verbesserte Auslastung ohne Steigerung des Verkehrsaufkommens erfahren. Infrastrukturell kann die gesamte Ver- und Entsorgung des Innenbereichs als gesichert gelten. Zusätzliche Erfordernisse ergeben sich insgesamt nicht.

■ **Belange der technischen Ver- und Entsorgung**

Trinkwasser

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Sulinger Land. Mit Schreiben vom 14.01.2015 teilt der Wasserversorgungsverband Sulinger Land mit, dass das Plangebiet zu gegebener Zeit durch Neuverlegung an das vorhandene Wasserversorgungsnetz sowie an den vorhandenen Schmutzwasser angeschlossen werden kann. Eine ausreichende Wasserversorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung des Netzes gewährleistet werden.

3 Quelle: LSKN-online 2012

Oberflächenwasser	<p>Bezüglich der ordnungsgemäßen Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft“ verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet wird von einer Regenwasserleitung (DN 600) gequert. Der Schutzabstand beträgt 4 m beidseitig. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers (Stadt) werden beachtet.</p>
Brandschutz	<p>Es wird sichergestellt, dass gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht.</p> <p>Die Belange des Brandschutzes werden seitens der Stadt mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abgestimmt. Der Grundsatzschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, erfolgen</p>
Abwasser / Klärwerk	<p>Die Beseitigung der Schmutzwässer obliegt dem Wasserversorgungsverband Sulinger Land. Die Kläranlage ist bedarfsorientiert erstellt. Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist möglich.</p>
Abfall	<p>Die Abfallentsorgung für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Diepholz gewährleistet. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der Verkehrsflächen und der zukünftigen Grundstücke hier angemessene Stellflächen zur Abholung berücksichtigt werden können.</p> <p>Für die Anlieger der beiden kleineren Wohnstraßen im nördlichen Plangebiet gilt, dass die Tonnen zur Abholung an die Einmündung (Planstraße) zu stellen sind.</p>
Strom	<p>Träger der Elektrizitätsversorgung ab 01.01.2015 ist die RWE. Das Gebiet kann durch Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes angeschlossen werden. Um eine frühzeitige Abstimmung seitens der Bauträger mit den Leitungsträgern wird regelmäßig gebeten. Es wird auf die Erkundigungspflicht für Bauunternehmer hingewiesen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.</p>
Gas	<p>Träger der Gasversorgung ist die RWE. Ob hier ein Anschluss erforderlich oder möglich ist, ist noch offen.</p>
Telekommuni-kation	<p>Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Deutsche Telekom. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.</p>

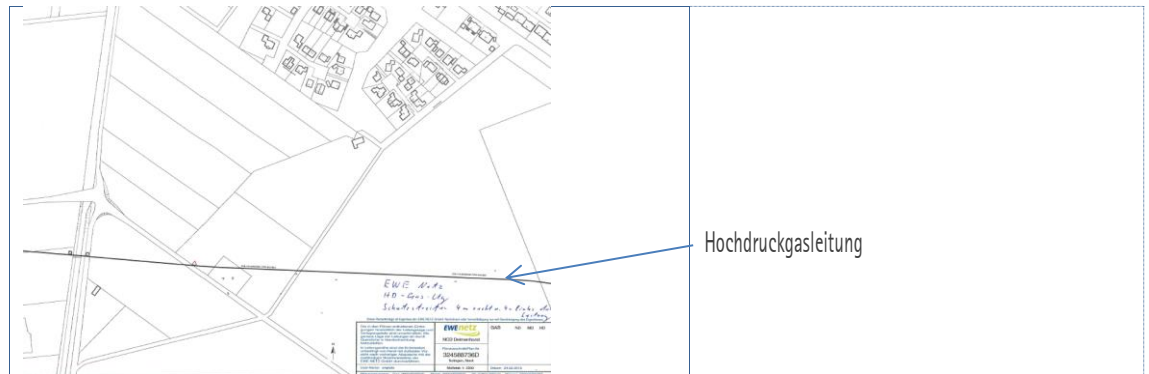
Altlagerungen
Leitungsträger

Im Gebiet befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlagerungen. Es wird auf die Ergebnisse des Umweltberichtes verwiesen.

Das Plangebiet wird von einer **Regenwasserleitung** (DN 600) gequert. Der Schutzabstand beträgt 4 m beidseitig. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers (Stadt) werden beachtet.

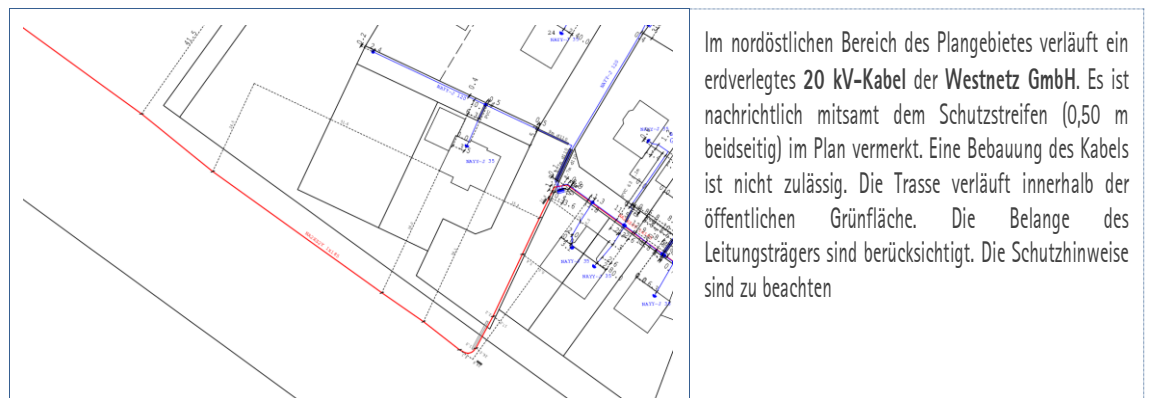
Südlich des Plangebietes verläuft eine **Erdgashochdruckleitung**. Mit Schreiben vom 24.02.2015 hat die **EWE** den Plan zum Verlauf der EWE Hochdruckgasleitung übermittelt, die einen Schutzstreifen von 4 m beidseitig besitzt. Die Leitung verläuft jedoch weit südlich vom Plangebiet und hat insoweit keine Auswirkungen auf die Planungen.

Abb. 11 Verlauf der Hochdruckleitung – außerhalb des Plangebietes (Auszug aus den Unterlagen der EWE)



Mit Schreiben vom 09.01.2015 teilt die Westnetz GmbH mit, dass innerhalb der Anne-Frank-Straße eine Gasleitungstrasse verläuft. Auf sie wird im Plan nachrichtlich hingewiesen und die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Abb. 12 Verlauf des 20 kV-Erdkabels



Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein erdverlegtes **20 kV-Kabel** der **Westnetz GmbH**. Es ist nachrichtlich mitsamt dem Schutzstreifen (0,50 m beidseitig) im Plan vermerkt. Eine Bebauung des Kabels ist nicht zulässig. Die Trasse verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Belange des Leitungsträgers sind berücksichtigt. Die Schutzhinweise sind zu beachten

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

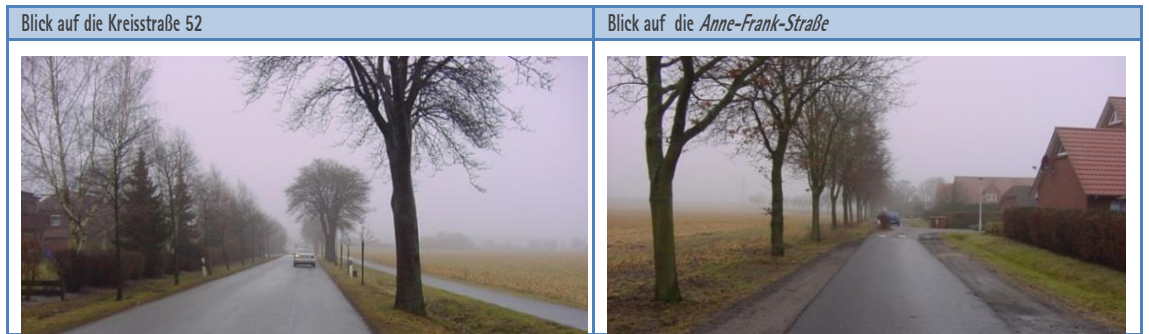
Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt an der **Anne-Frank-Straße**. Diese führt auf die **Linderner Straße** am östlichen Ortsausgang. Alle Straßen liegen innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt und insoweit ist hier Tempo 50 erlaubt.

Abb. 13 Externe Anbindung des Gebietes



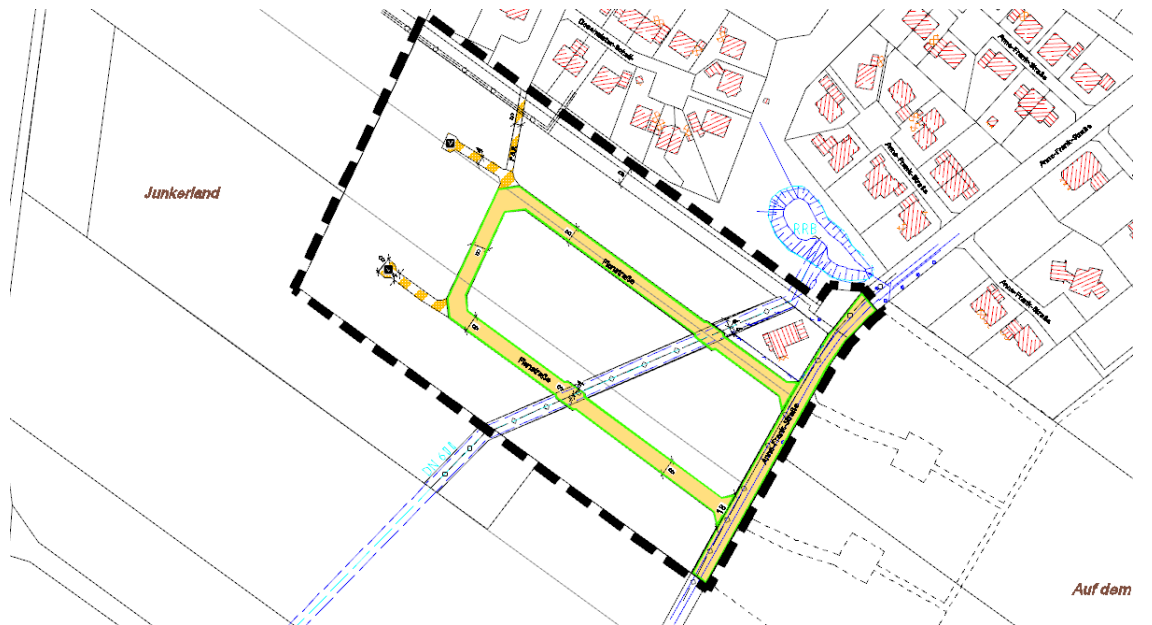
Abb. 14 Nächstegelegene Straßen



Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße als Haupterschließung. Sie weist ein Profil von insgesamt 8 m Breite auf und verläuft als Ringschließung im Gebiet. Ergänzt wird diese Erschließung durch zwei kleinere 4 m breite Wohnwege.

Abb. 15 Geplante innere Erschließung des Gebietes



Fußgänger / Radfahrer

Eine besondere Bedeutung kommt der Fußwegeverbindung Richtung *Geschwister-Scholl-Straße* zu. Sie ermöglicht die direkte Erreichbarkeit des Wohngebietes zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

ÖPNV Innerhalb eines Radius von 600 m und somit noch im fußläufigen Bereich befindet sich die Haltestelle „EKZ/Südstraße“, die unter anderem von den Linien 123 (Sulingen-Bassum), 133 (Sulingen-Kirchdorf/Wagenfeld) und 137 (Sulingen-Diepholz) bedient wird. Sonstige Linien (127, 158) des ÖPNV finden sich im Bereich der *Barenburger Straße* oder der *Südstraße*.

3.10 **Belange des Militärs, des Zivilschutzes** (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

3.11 **Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte** (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

3.12 **Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes** (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Grundwasser

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts sind nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Planung nicht zu erwarten.

Oberflächen-entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch Regenrückhaltung in einem adäquaten Rückhaltebereich erfolgen. Von hier aus erfolgt die gedrosselte Zuführung in den vorhandenen Regenwasserkanal, der das Plangebiet – vom nördlich gelegenen Rückhaltebereich kommend – quert.

Vorgesehen werden zwei Rückhaltungsmöglichkeiten, um eine Querung der bestehenden Regenwasserleitung zu vermeiden. Ein genaues Entwässerungskonzept mit der Ermittlung der Größe bzw. Tiefe der erforderlichen Rückhalteflächen wird erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

Die Rückhaltebereiche liegen zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch auf Flächen der Stadt Sulingen und insoweit ist die Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse jederzeit gesichert.

4 **Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** vorgesehen.

Ausgeschlossen im Gebiet wird Einzelhandel, soweit er eine Verkaufsfläche von mehr als 50m² aufweist. Damit ist z.B. die Errichtung eines Kiosks zur Eigenversorgung von Gebieten noch möglich. Sonstiger Einzelhandel soll sich – gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept von Sulingen – vornehmlich im Zentrum der Stadt ansiedeln.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Gebiet nicht zulässig. Für diese Zwecke befinden sich ebenfalls ausreichend Bauflächen im Bereich des Stadtkernes oder im Sanierungsbereich von Sulingen.

Ausgeschlossen sind weiter alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da der Charakter der bestehenden hochwertigen Wohngebiete in Sulingen weiter fortgesetzt werden soll (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten** pro Haus (siehe textliche Festsetzung § 2) soll dazu beitragen, dass sich die maximale Einwohnerentwicklung im Wohngebiet am Dichtecharakter der umliegenden Wohngebiete orientiert.

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei 0,3 und entspricht dem Versiegelungsgrad sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes.

Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die Höhe der Gebäude wird bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II) begrenzt auf eine maximale **Firsthöhe** von 9.50 m. Die Festsetzungen ermöglichen damit den Bau von sog. Stadtvillen, die allerdings in der Gesamthöhe die Höhe sonstiger Einfamilienhäuser im Umfeld nicht überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Durch die Festsetzung einer maximalen **Erdgeschossfußbodenhöhe von 0.40m** wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen Rechnung getragen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Aufgrund der obigen Regelungen kann die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** für die allgemeinen Wohngebiete entfallen, da über die maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Anpassung an die Bauformen in der Umgebung erreicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Baugebiet über **Baugrenzen** definiert, die in den Wohngebieten in der Regel 3 m von sonstigen Grenzen entfernt verlaufen. Die Bauteppiche lassen dabei einen größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude. In den Wohngebieten ist damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke möglich.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der *Anne-Frank-Straße* aus durch einen Ring (**Planstraße**) mit insgesamt 8,0 m Profillbreite. Er ist an zwei Stellen aufgeweitet, damit hier gestalterisch (z.B. begrünte Insel) auf ein verkehrsberuhigtes Fahren im Gebiet hingewiesen wird.

Ergänzt wird die Erschließung durch zwei kleine Stichstraßen mit jeweils 4,0 m Breite, die als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnstraße“** festgesetzt sind.

Ein Fußweg mit insgesamt 3,0 m Breite führt zur *Geschwister-Scholl-Straße*. Er ist ebenfalls als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R“** (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 Autoeinstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es, nur gelegentlich auch im Straßenraum Fahrzeuge abzustellen.

Grünflächen / Pflanzgebot

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Sie umfasst den Teil, der auch aktuell als Grünzug am Rande der bisherigen Wohngebiete vorhanden ist und der teilweise auch der Erreichbarkeit von sonstigen Grünflächen oder landwirtschaftlichen Flächen dient.

Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich im Bereich des Schutzstreifens der unterirdisch verlegten Wasserleitung. In einem kleinen Bereich ist dieser Schutzbereich als private Grünfläche festgesetzt, da hier der Trassenverlauf in ein privates Grundstück hineinragt. Hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers eingetragen, damit die vorhandene unterirdische Leitungstrasse dauerhaft unterhalten werden kann.

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Baugebietsdurchgrünung wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung § 5).

Leitungstrasse

Der Verlauf der unterirdischen Leitungstrassen (Regenwasserleitung DN 600, 20 kV-Leitung) wurde nachrichtlich gekennzeichnet. Ebenso eingetragen wurden die erforderlichen Schutzabstände beidseitig. Die Leitungen verlaufen innerhalb von Grünflächen und insoweit ist der Zugang jederzeit sichergestellt.

Maßnahmen-flächen /
Kompensation

Die erforderliche Kompensation wird im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen gehören der Stadt Sulingen und insoweit ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert. Die Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Beiplan, der sich auf der Planzeichnung befindet, gekennzeichnet worden. Die Maßnahmen sind in Lage und Ausprägung mit textlicher Festsetzung (§ 6) dem Vorhaben zugeordnet worden.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m²;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf 9,50 m (§ 9 (3) BauGB). Zu messen ist ab der fertigen Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,40 m (§ 9 (3) BauGB) gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO).

§ 4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00m eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Zu- und Abfahrten jedoch mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 2 GaVO).

§ 5 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm betragen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB). Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
		<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
Obstbäume eigener Wahl			

§ 6 Kompensation

Dem Plangebiet werden folgende Kompensationsmaßnahmen als Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme 1 – naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche:

Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, Gemarkung Sulingen werden auf einer Fläche von bis zu 4.250 m² zwei naturnahe Regenrückhaltebereiche angelegt, die das anfallende unbelastete Niederschlagswasser des Baugebietes aufnehmen und nur gedrosselt der Vorflut zuführen. Die nicht als Stauraum für Wasser benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Es sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein Zusammenwirken von Mikroorganismen, Boden- und Sumpf-/Wasserpflanzen umzusetzen.

Kompensationsmaßnahme 2 – Neuanlage von Wald:

Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, in der Gemarkung Sulingen wird auf einer Fläche von insgesamt 3.750 m² als Kompensationsmaßnahme ein Wald neuangelegt. Verwendet werden Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation aus regionalem Pflanzgut.

Es sind Gehölze I. und II. Ordnung im Kernbereich, Gehölze III. Ordnung und Sträucher in den Randbereichen zu pflanzen. Es wird von durchschnittlichen Pflanzabständen von rd. 2 m x 2 m ausgegangen. Auf die Vorgabe eines schematischen Pflanzrasters wird verzichtet, damit sich vielfältige Lebensgemeinschaften und ggf. auch frühe halboffene Sukzessionsstadien auf Teilflächen entwickeln können.

Zu wählen ist insbesondere aus nachfolgender Artenliste:

Gehölz	Botanischer Name	Einstufung	Pflanzgut
Stieleiche	Quercus robur	I. Ordnung	Jungpflanze, dreijährig verschult, Höhe 80 cm bis 120 cm
Gemeine Esche	Fraxinus Excelsior	I. Ordnung	Jungpflanze, dreijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Sandbirke	Betula pendula	II. Ordnung	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Weißdorn	Crataegus monogyna	III. Ordnung	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Haselnuß	Corylus avellana	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Traubenkirsche	Prunus padus	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Holunder	Sambucus nigra	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm

4.2 Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434);

Nachrichtliche Übernahme

Bewilligungsfeld - Das Planvorhaben befindet sich Bewilligungsfeld Scholen-Buchhorst I Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Bergbauberechtigung-Konzession). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

20 kV-Erdkabel - Im Nordosten des Plangebietes verläuft ein 20 kV-Erdkabel. Auch dieses wird nachrichtlich in den Plan mit dem bestehenden Schutzstreifen von 0,50 m übertragen. Eine Bebauung dieses Kabels ist nicht zulässig. Die Schutzhinweise sind zu beachten.

Wasserleitung (DN 600) - Das Plangebiet wird von Nordost nach Südwest von einer Wasserleitung gequert. Leitungsträger ist die Stadt Sulingen. Die Schutzstreifen betragen je 4 m beidseitig. Die Schutzhinweise sind zu beachten.

Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - 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 meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Der Landkreis geht davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahnlosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung etc.). Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich der Behörde anzeigen um eine Begutachtung vor Ort zu ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein gesamter Querschnitt durch das Plangebiet, der Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Art und erforderliche Maßnahmen der Prospektion können noch vor Ort erfolgen.

- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- **Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
- **Leitungsbetreiber** - Im Gebiet verlaufen Leitungen der Westnetz GmbH (Gasleitung in der Anne-Frank-Straße / 20 kV-Erdkabel im nordöstlichen Plangebiet) sowie eine Wasserleitung der Stadt. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Vor Bauarbeiten in Nähe der Leitungen sind die Arbeiten mit dem Leitungsträger abzusprechen. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen. Die Schutzhinweise sind zu beachten.
- **Kampfmittel** - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittel-beseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

- **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus, Fachbereich III – Bauen und Ordnung, eingesehen werden.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeine Wohngebiete (WA)	26.180 m ²
Verkehrsflächen	Anne Frank Straße – Bestand Planstraße A Wohnwege Fußweg
	870 m ² 3.230 m ² 400 m ² 90 m ²
Baumreihe (Anne Frank-Straße)	570 m ²
Öffentliche Grünfläche	Leitungstrasse Grünzug
	790 m ² 2.400 m ²
Private Grünfläche	Leitungstrasse
	280 m ²
Gesamt	34.810 m²
Kompensationsflächen außerhalb insgesamt	8.000m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
16.10.2014	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
Dezember 2014, Januar 2015	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
Dezember 2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
18.05.2015 – 19.06.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
18.05.2015 – 19.06.2015	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
13.08.2015	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

 Durchführung der
Planungen

Das Gebiet befindet sich weitgehend im Besitz der Stadt Sulingen. Es ist mit einer zügigen Umsetzung infolge der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und Ziele

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Sulingen das städtebauliche Ziel, ein Wohngebiet baurechtlich vorzubereiten. Damit soll die Nachfrage nach zentralen attraktiven Wohnbaugrundstücken befriedigt werden.

Umweltziele

Die nachfolgenden umweltbezogenen gesetzlichen Grundlagen sind mit ihren jeweiligen Vorgaben für die Planung von Bedeutung:

Abb. 16 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen⁴

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsische Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, die aktuell und relativ kurzfristig auch in die Umsetzung gehen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

Das Plangebiet besteht bis auf den Bereich der ehemaligen Scheune aus Ackerflächen.

Abb. 17 Übersicht über die Aussagen der Fachplanungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 109

Fachplanung	Schutzbereich	Im Plangebiet	In der Umgebung	Lage + Entfernung	Wesentlicher Schutzzweck
Land Niedersachsen - Landschaftsprogramm					
Natura 2000 (2009-BfN)	FFH-Gebiete	-	Rathloser Gehege	NW 5 km	-
	EU-Vogelschutz	-	-	-	-
Naturschutz-programme (2011-NLWKN)	Moorschutz-programm (1994)	-	-	-	-
	Fließgewässerschutzsystem	-	-	-	-
	Gebiet mit ges. repr. Bedeutung	-	-	-	-
Naturschutz-rechtlich bes. geschützte Bereiche	Nationalparke (NLP)	-	-	-	-
	Biosphären-reservate (BSR)	-	-	-	-
	Naturschutz-gebiete (NSG)	-	Siedener Moor	SO 5,2 km	Moorschutz
	Naturdenkmale	-	-	-	-
	Landschafts-schutzgebiet (LSG)	-	Sulinger Moor	SO 2,5 km	Moorschutz
	Geschützte Landschaftsbestandteile (GB)	-	-	-	-
Landkreis Diepholz					
Landschafts-raahmenplan (LRP - 2008)	Schutzwürdige Bereiche	-	-	-	-

4 In den jeweils gültigen Fassungen.

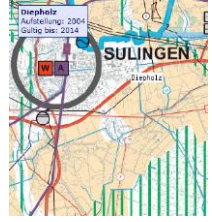
	Wasser-schutzgebiet	-	Trinkwasser-schutzgebiet Sulingen	NO 1,8 km	Wasserschutz
	Überschwem-mungsgebiet	-	-	-	-
	Besondere Ziele	-	-	-	-
Regionales Raumordnungs-programm (RROP - 2004)	Vorranggebiet Natur+Land-schaft	-	-	-	
	Vorsorgegebiet Natur+Land-schaft	-	Sulinger Moor	SO 2,5 km	
	Vorsorgegebiet Erholung	-		NW 6 km	
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	-	Südlich B 214		
Stadt Sulingen					
Landschaftsplan (LP)	-	-	-	-	-
Kompensations-flächen	Angrenzend	-	-	-	Noch nicht entwickelt

Abb. 18 Blick auf das Plangebiet (Luftbild der Stadt)



2.1 Schutzgut Mensch – Belange des Immissionsschutzes

Am süd- und nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südwestlich des Plangebietes liegt – auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke eine Hofstelle in ca. 460 m Entfernung. Konflikte zwischen der geplanten Wohnbaunutzung und den landwirtschaftlichen Belangen der Hofstellen sind aufgrund dieser großen Entfernungen nicht absehbar. Umgekehrt ist auch keine Einschränkung landwirtschaftlicher Hofstellen in ihrer Entwicklung absehbar.

Immissionen / Verkehr

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 350 m zur **Bundesstraße 214**. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht von Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auszugehen.

Westlich in einer Entfernung von mindestens 150 m (nächstgelegener Punkt des Wohngebietes) die **Bahntrasse**. Auch hier ist von keinen Einschränkungen infolge der großen Entfernung auszugehen.

Immissionen / Leitungstrasse
110 kV

Südlich in einer Entfernung von mindestens rd. 150 m verläuft überirdisch eine **110 kV-Leitungstrasse**. Aufgrund der großen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen durch elektrische oder elektromagnetische Felder zu erwarten.

Altablagerungen

Es sind keine **Altablagerungen** im Plangebiet bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Ackerland ist auch nicht von Altablagerungen auszugehen.

Kampfmittel

Es gibt derzeit keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Eine Luftbildauswertung des Landesamtes für Geologie und Landentwicklung Niedersachsen (Abteilung Kampfmittel) muss noch stattfinden. Es ist sicherzustellen, dass mögliche Blindgänger nicht zu einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Belange des Naturschutzes

Naturraumeinheit

Das Plangebiet ist Teil der Syker Geest und hier Teil des Sulinger Geestrandes⁵. Prägend ist hier ein eher parkartiges Landschaftsbild mit hofnahen Eichenkämphen und Laubwaldresten sowie Busch und Baumreihen.

Natürliche Vegetation

Die natürliche Vegetation ist heute verschwunden und ackerbaulicher Nutzung gewichen, die sich auch im Umfeld fortsetzt. Potenziell wäre der Geltungsbereich Standort eines Flattergras-Buchenwaldes auf anlehmgigen Geschiebedecksanden.⁶

Bestand Biotoptypen

Die Biotoptypen im Plangebiet (Abb. 6) können gemäß ihrer ökologischen Bedeutung bewertet werden. Gemäß den Einteilungen nach v. Drachenfels⁷ ergibt sich folgende Zusammenstellung für die ökologisch bedeutsamen Vorkommen im Plangebiet:

5 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz, 2001, Karte 01-naturräumliche Gliederung

6 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz, Karte 04 – Potenziell natürliche Vegetation

7 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Liste II Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels); Niedersächsischer Städtetag 2008

Abb. 19 Vorfindliche Biotoptypen im Plangebiet

Nutzung	Biotoptyp ⁸	Wertfaktor ⁹
Ackerfläche	A	0,8
Scheunenbereich (Siedlungsbereich)	X/PZA	0,6
Grünzug (Scherrasen, landwirtschaftlicher Weg)	PZA	1,0
Baumreihe an der Anne-Frank-Straße	HBA	1,6
Versiegelte Fläche der Anne-Frank-Straße	TFB	0,0

Abb. 20 Biotoptypen



8 nach Drachenfels (1994)

9 Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (2009): Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009

Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Die Aussagen zu den vorkommenden Arten können auf Grundlage der vorliegenden Informationen, der Bestandsbegehung und der vorfindlichen Habitatstrukturen abgeleitet werden.

Flora - Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten bekannt. Infolge der aktuellen Nutzungen sind sie auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG sind damit nicht gegeben.

Avifauna - Als wichtige Artengruppen hinsichtlich der vorfindlichen Habitatstrukturen im Plangebiet ist die Avifauna zu nennen. Insbesondere die säumende Baumreihe entlang der Anne-Frank-Straße am südöstlichen Rand des Plangebietes kann Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten haben, die üblicherweise und weit verbreitet in solchen Habitaten vorkommen. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt. Durch die Planung werden die Gehölze jedoch nicht entfernt. Durch private Gärten sowie durch ein Pflanzgebot auf privaten Grünflächen können die Habitate sogar erweitert werden. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Fledermäuse - Die Planung wird weder Quartiere von Fledermäusen zerstören noch erhebliche Einwirkungen auf bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen haben und damit die Population im Gebiet bzw. im weiteren Umkreis gefährden.

In der Zusammenschau werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt: Es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und es werden durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

2.3 Schutzgut Boden – Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Speziellen ist das Plangebiet Teil eines Lehmverbreitungsgebietes.¹⁰ Das Plangebiet wird von Podsolgley-Braunerde aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen eingenommen.¹¹ Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit schutzwürdigen Böden.¹²

Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel beschrieben.¹³

Die Nutzungsbedingungen für Geothermie im Gebiet werden mit zulässig und gut geeignet beschrieben.¹⁴

Die Bodenklasse in einer Tiefe von 0 m bis 1 m wird mit 5 beschrieben, es liegt somit im Plangebiet eine schwer lösbare Bodenart vor. Dabei handelt es sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischtkörnige bindige Lockergesteine, mit lagenweise Sand und Kies.¹⁵

10 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodengroßlandschaften / Bodenlandschaften in Niedersachsen

11 Umweltserver NIBIS, Geozentrum

12 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen

13 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Standortbezogenes natürliches ackerbauliche Ertragspotenzial

14 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

15 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Rohstoffe	Das Plangebiet weist keine Vorkommen auf. ¹⁶
Bergbau	Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Bewilligungsfeldes Scholen-Buchhorst . Die vorkommenden Bodenschätze sind Erdgas. Aktueller Rechtsinhaber ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH. ¹⁷ Zudem liegt der Bereich im Erlaubnisfeld Scholen . Die vorkommenden Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Aktueller Rechtsinhaber ist ebenfalls die BEB Erdgas und Erdöl GmbH. ¹⁸
Altablagerung	Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor. Sie sind infolge der Nutzung nicht zu erwarten.
Rüstungsaltslasten	Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltslasten) im Boden. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

2.4 Schutzgut Wasser – Belange der Wasserwirtschaft

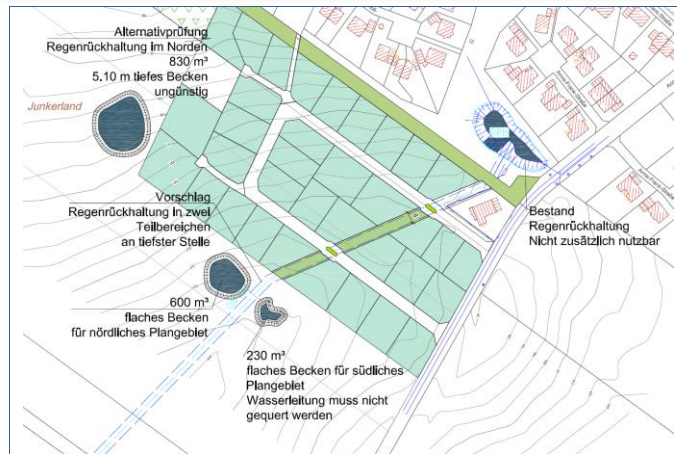
Grundwasser	Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist teilweise unterschiedlich. Direkt im Anschluss an das Baugebiet <i>Linderner Straße I</i> ist sie mit 101 – 150 mm/a eher gering. Am südöstlichen Rand des Plangebietes liegt sie mit bis zu 300 mm/a deutlich höher. ¹⁹ Die Basis des oberen Grundwasserleiters wird bei kleiner 45 m bis 50 m zu NN beschrieben. ²⁰ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als hoch beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser eher gering. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet werden als ungünstig beschrieben. ²¹ Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld.
Oberflächenwasser	Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein größerer Regenrückhaltebereich, der für die Baugebiete Linderner Straße und Linderner Straße II erforderlich war.

Abb. 21 Regenrückhaltebereich im Osten des Plangebietes Bildquelle: LGLN



Abb. 22 Geplante Lage der beiden neuen Regenrückhaltebereiche

16 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS
 17 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bergbau, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS – Bergwerkseigentum ist ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
 18 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bergbau, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS – Bergwerkseigentum ist ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
 19 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Grundwasserneubildung
 20 Basis des oberen Grundwasserleiter-Komplexes 1:200 000, Geodatenzentrum Hannover
 21 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1:200 000, Lage der Grundwasseroberfläche, Schutzpotenzial, Mächtigkeit, Geodatenzentrum Hannover



Geplant sind zwei Becken jeweils entlang der Leitung.
Es wurde eine weitere Variante eines RRB im Norden geprüft, sie wird jedoch wegen der Höhenlage und der damit verbundenen technischen Erfordernisse (Tiefe des Beckens etc.) nicht weiter verfolgt.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt ausschließlich über das Kanalnetz der Wasserversorgung Sulinger Land. Sie werden in der Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

2.5 Schutzgut Luft – Belange des Klimaschutzes

Großklima

Das Plangebiet liegt in der klimatologischen Region „Geest- und Bördebereiche“, mit relativ zur Küste größeren mittleren Temperaturschwankungen, höheren Temperaturen im Sommer und leicht verminderten Niederschlägen. Die Winde mit mittleren Windgeschwindigkeiten von 3 bis 5 m/s kommen überwiegend aus West bis Südwest. Das Klima kann noch als maritim beschrieben werden.²²

Kleinklima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer besonderen städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Der Wirkraum beschränkt sich auf das Plangebiet selbst. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.²³

Durch eine Bebauung sind nur kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Die neu entstehenden Hausgärten mit Baumpflanzungen sowie die Erhaltung aller wertvollen Altbaubestände im Gebiet können mögliche kleinklimatische Wirkungen mindern. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung in erheblichem Maß auf die kleinklimatischen Bedingungen im Umgebungsbereich auswirken wird.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild – Belange des Landschaftsschutzes

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Syker Geest²⁴, eine Ackerlandschaft, die durch kleine Wäldchen und Gehölze gegliedert wird. Insgesamt ist sie wenig realisiert, im Osten, Richtung Weser, etwas stärker als im Westen²⁵. Der Landschaftstyp entspricht der ackergeprägten, offenen Kulturlandschaft.

In der jetzigen Nutzung handelt es sich um eine von öffentlichen Straßen (B214, K52, L202) und Siedlungsändern weitgehend eingegrenzte Ackerlandschaft. Prägend für das Ortsbild sind vor allem die angrenzenden Wohnsiedlungen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie Baumreihen und Gehölzstrukturen entlang der öffentlichen Straßen. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 49.50 und + 51.50m.

Archäologische Denkmale

Der Landkreis als untere Denkmalschutzbehörde kann Bodenfunde im Plangebiet nicht ausschließen. Es sind deshalb besondere Vorkehrungen bei den beginnenden Bodenmaßnahmen erforderlich, um eventuell vorhandene Funde nicht zu zerstören (siehe dazu Kapitel 3.5 der Begründung).

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

2.9 Wechselwirkungen

Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

22 siehe Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Seite 3-221

23 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 15 – Lokalklimatische Situation in Sulingen

24 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, erstellt durch Ingenieurgesellschaft Entera, Hannover, Feb 2008

25 Bundesamt für Naturschutz, www.bfn.de, Stand April 2012

Abb. 23 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Immissionen	-
Pflanzen	Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	00
Tiere	Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	0
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	00
Wasser	Verminderung Abfluss des Oberflächenwassers	0
Klima / Luft	Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand	0
Kultur- / Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	Relevante Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-
Negativ: 000 sehr erheblich / 00 erheblich / 0 wenig erheblich / - nicht erheblich Positiv: 000 sehr erheblich / 00 erheblich / 0 wenig erheblich / - nicht erheblich		

2.9 Prognose

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch die Versiegelungen und durch den Verlust von belebtem Boden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz können dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter vermeiden.

Entwicklung bei Nichtdurch-führung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Boden in Teilen unversiegelt und in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Voraussichtlich würde jedoch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgen, die auch mit Einträgen verbunden sein kann.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Geplanter Eingriff

Für die Entwicklung des Baugebietes werden rd. 30.220 m² Ackerfläche zu Wohnbauland und Straßenflächen umgewandelt. Der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken wird infolge der Grundflächenzahl von 0,3 und der möglichen baurechtlichen Überschreitung für Nebenanlagen bei maximal 45 % liegen.

Die Gegenüberstellung von Bestand und neuem Baurecht zeigt in der Bilanzierung folgende Situation:

Abb. 24 Wertigkeit der vorkommenden Biotoptypen vor der Planung

Bestand - Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Ackerfläche	A	30.220	0,8	24.176
Scheunenbereich (Siedlungsbereich)	ODP	870	0,6	522
Vorhandener Grünzug (auch landwirtschaftlicher Weg)	PZA	2.280	1,0	2.280
Baumreihe an der Anne-Frank-Straße	HBA	570	1,6	912
Versiegelte Fläche der Anne-Frank-Str.	TFB	870	0,0	0
Gesamt		34.810 m²		27.890

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

 Abb. 25 Wertigkeit der vorkommenden Biotoptypen nach der Planung

Planung - Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (26.180 m ²) (GRZ 0.3 + 50 % Überschreitung)	X PZA	7.854 3.927	0,0 1,0	0 3.927
Verkehrsfläche (Anne-Frank-Straße)	TFB	870	0,0	0
Verkehrsfläche (Planstraße A/Wohnwege)	TFB	3.810	0,0	0
Verkehrsfläche (Fahrradweg)	TFZ	90	0,2	18
Baumreihe (Anne Frank-Straße)	HBA	570	1,6	912
Private Grünfläche	GRA	280	0,6	168
Öffentliche Grünfläche (Grünzug)	PZA	2.400	1,0	2.400
Öffentliche Grünfläche (Leitungstrasse)	GRA	790	0,6	474
Gesamt		34.810 m²		18.371

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

Abb. 26 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

	Flächenwert
Vor dem Eingriff	27.890
Nach dem Eingriff	18.371
Saldo	- 9.519

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass ein Defizit von **insgesamt 9.519 Wertpunkten** verbleibt. Insofern müssen geeignete Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden, um den Eingriff auszugleichen.

Kompensations-flächen

Die Kompensation kann in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgen. Vorgesehen wird ein Ackerareal. Die Flächen gehören der Stadt Sulingen und insoweit kann die Umsetzung der Maßnahmen als gesichert gelten.

Zum einen werden naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche, südwestlich angrenzend an das Plangebiet, vorgesehen (4.250 m²). Zum anderen wird den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt entsprochen und es wird in unmittelbarer Nähe des Plangebietes standortgerechter Wald in einer Tiefe von 30m auf einer Fläche von insgesamt 3.750 m² entwickelt. Insgesamt können so 9.600 Wertpunkte als Ersatz geschaffen werden, womit das entstandene Defizit auszugleichen wäre.

Abb. 27 Wertigkeit der festgelegten Kompensation

Planung - Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Ackerfläche / Flurstück Nr. 5	A	4.250	0,8	3.400
Ackerfläche / Flurstück Nr. 5	A	3.750	0,8	3.000
Gesamt vorher		8.000 m²		6.400
Naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich , naturnaher Stauteich	SES	4.250	2,0	8.500
Wald Laubforst aus einheimischen Arten	WXH	3.750	2,0	7.500
Gesamt nach Kompensation		8.000 m²		16.000

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

Kompensationsmaßnahme 1 – naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche:

Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, Gemarkung Sulingen werden auf einer Fläche von bis zu 4.250 m² zwei naturnahe Regenrückhaltebereiche angelegt, die das anfallende unbelastete Niederschlagswasser des Baugebietes aufnehmen und nur gedrosselt der Vorflut zuführen. Die nicht als Stauraum für Wasser benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Es sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein Zusammenwirken von Mikroorganismen, Boden- und Sumpf-/Wasserpflanzen umzusetzen.

Kompensationsmaßnahme 2 – Neuanlage von Wald:

Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, in der Gemarkung Sulingen wird auf einer Fläche von insgesamt 3.750 m² als Kompensationsmaßnahme ein Wald neuangelegt. Verwendet werden Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation aus regionalem Pflanzgut. Dabei sind Gehölze I. und II. Ordnung im Kernbereich, Gehölze III. Ordnung und Sträucher in den Randbereichen zu pflanzen. Es wird von durchschnittlichen Pflanzabständen von rd. 2 m x 2 m ausgegangen, allerdings wird auf die Vorgabe eines dichten schematischen Pflanzrasters verzichtet, damit sich vielfältige Lebensgemeinschaften und ggf. auch frühe halboffene Sukzessionsstadien auf Teilflächen entwickeln können. Zu wählen ist insbesondere aus nachfolgender Artenliste:

Name	Botanischer Name	Einstufung	Pflanzgut
Stieleiche	Quercus robur	I. Ordnung	Jungpflanze, dreijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm
Gemeine Esche	Fraxinus Excelsior	I. Ordnung	Jungpflanze, dreijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm
Sandbirke	Betula pendula	II. Ordnung	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm
Weißdorn	Crataegus monogyna	III. Ordnung	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm
Haselnuß	Corylus avellana	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm
Traubenkirsche	Prunus padus	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm
Holunder	Sambucus nigra	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm -100 cm

2.11 Planungsalternativen

Die Flächen gehören der Stadt Sulingen, insoweit werden aktuell zur vorliegenden Planung keine Alternativen an anderer Stelle gesehen.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Überwachung

Ein Monitoring der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nicht erforderlich. Eine kurzfristige Überwachung der für den Umweltschutz relevanten Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Oberflächenentwässerung) findet im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren statt. Da die Kontrollzuständigkeit bei der Stadt liegt, kann die Umsetzung zu gegebener Zeit durch Mitarbeiter der entsprechenden Verwaltungsstellen überprüft werden.

Im Auftrag der Stadt Sulingen ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 10.08.2015	gez. Dr. Ulrike Schneider
Stadt Sulingen, den 04.04.2016	gez. Rauschkolb/ Bürgermeister

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel der Planung	Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Sulingen für eine weitere, angemessene städtebauliche Entwicklung des Stadtkernes Sorge zu tragen. Die Stadt will mit der vorliegenden Planung hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage von Sulingen bereitstellen. Zugleich will die Stadt mit der Umsetzung des Wohnbaulandes die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtkern stabilisieren.
Verfahren und Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB <p>Von den Trägern öffentlicher Belange sind im frühzeitigen Verfahren keine Einwände gegen das Planvorhaben eingereicht worden. Es gab Hinweise seitens der Exxon (Bewilligungsfeld), des Eisenbahnbundesamtes (Bahnstrecke), der Landwirtschaftskammer (Flächenverbrauch) sowie des Landesamtes für Geoinformation (Kampfmittel), der Unteren Denkmalschutzbehörde (archäologischer Bodenschutz), des Wasserversorgungsverbandes Sulinger Land (Schmutzwasser, Brandschutz) die jedoch keine Korrektur der Planung erforderten, sondern als ergänzende Erläuterungen in die Begründung oder nachrichtliche Übernahmen zur Planung eingearbeitet wurden.</p> <p>Auf Hinweis der Politik wurden verschiedene Varianten zur möglichen Lage des Regenrückhaltebeckens sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen geprüft und beraten. Zugleich wurde dabei eine klarstellende Formulierung für die textliche Festsetzung im Bereich von Stellplätzen und Garagen in den Plan aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Hinweise zum Umgang mit der vorgesehenen Grünfläche, die als Schutz der querenden Wasserleitung dient. Es wurde beschlossen, dass durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche die Schutzanfordernisse der Leitung nicht dauerhaft sichergestellt werden können und es insoweit bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bleiben soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB <p>Im Rahmen der Auslegung der Planung haben sich keine weiteren Hinweise ergeben, die eine Korrektur der vorgelegten Planung erforderlich gemacht hätten.</p>
Fazit	Die Aufstellung der Planung wurde im Oktober 2014 beschlossen und konnte entsprechend dem Planziel einer zeitnahen Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland zügig - ohne vorgebrachte Bedenken - Mitte des Jahres 2015 zum Abschluss gebracht werden.

Sulingen, den 04.04.2016

STADT Sulingen
gez. Rauschkolb / Bürgermeister

(Siegel)

.....