



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Über der Junkernscheune"

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung des Satzungsbeschlusses

vom 05. Juli 1984

1. Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 09. Juni 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" im Sinne des § 30 BBauG für eine westlich des Ortskernes in der Flur 7 der Gemarkung Groß Lessen belegenen Fläche beschlossen (siehe auch Pkt. 3 "Geltungsbereich").

Der Ortsrat der Ortschaft Groß Lessen und der Planungsausschuß der Stadt Sulingen haben sich mehrfach mit unterschiedlichen, vom Planungsamt der Stadt erarbeiteten und sich auf den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auswirkenden Planungsalternativen befaßt. Darüber hinaus erfolgte bereits vor dem Aufstellungsbeschuß die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. 2 a (2) BBauG. Die Erörterung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat keine Veranlassung gegeben, die einer Beplanung des Gebietes entsprechend der vom Ortsrat Groß Lessen befürworteten Alternative widerspricht. Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 DER STADT SULINGEN "ÜBER DER JUNKERNSCHEUNE".

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der z.Zt. gültigen Fassung
- b) das Bundesbaugesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1769).

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 "Über der Junkernscheune" belegene z.Zt. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen "An der Schule", genehmigt durch die Bezirksregierung Hannover am 04.02.1974, Az.: 214-1103/73, wird hierdurch hinsichtlich seiner Festsetzungen planungsrechtlich neu beordnet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" tritt daher der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen "An der Schule" außer Kraft.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen unter Aktenzeichen VI 175/83 der Stadt Sulingen mit Datum vom 06.12.1983 zur Verfügung gestellte Flurkarte (M. 1 : 1 000). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Stand vom 28.11.1983 vollständig nach. Sie wurde vom Katasteramt Sulingen mit Datum vom 31.07.84 überprüft. Ergänzungen waren nicht notwendig.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" umfaßt die in der Flur 7 der Gemarkung Groß Lessen belegenen nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Flurstücke 26/25 (8791 qm), 26/21 (327 qm), 26/32 (562 qm) und 26/24 (15.933 qm), festgesetzt als "Öffentliche Grünfläche (Sportanlage)".

Flurstücke 26/22 (1.042 qm) und 26/23 (481 qm), festgesetzt als "Kleinsiedlungsgebiet (WS)".

Flurstücke 26/33 (4.898 qm), 18/2 (810 qm) und 20/2 (977 qm) festgesetzt als "Dorfgebiet (MD)".

Flurstück 25/2 (2.420 qm) festgesetzt als "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)".

Flurstücke 26/13 (1.041 qm), 26/14 (1.655 qm), 26/15 (965 qm), 26/17 (874 qm), 26/18 (957 qm), 26/19 (1.143 qm) sowie 26/27 (5.009 qm), festgesetzt als "Kleinsiedlungsgebiet (WS)".

Flurstücke 26/29 (351 qm) und 26/28 (772 qm), festgesetzt als "Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)".

Flurstücke 26/31 tlw. (84 qm) und 26/30 tlw. (313 qm), festgesetzt als "Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)".

Flurstücke 26/31 tlw. (467 qm), 26/26 (1.765 qm), 26/30 tlw. (225 qm), 83/3 (2.240 qm), 26/16 (98 qm) sowie 82/2 tlw. (790 qm, graphisch ermittelt), festgesetzt als "Öffentliche Verkehrsfläche".

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" stützen sich auf die in § 9 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

5. Anschlußplanungen

Der Planungsbereich grenzt im Norden und Westen an außerhalb des Planungsbereiches belegene Gemeindestraßen (Flurstücke 79/5, 80 und 85 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen), an die sich nach Norden ein Dorfgebiet und nach Westen Flächen für die Landwirtschaft anschließen. Die südwestliche Grenze des Planungsbereiches wird durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 26/25 gebildet. Dieses Flurstück wird als land-

wirtschaftliche Betriebsfläche genutzt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen ist dieses Flurstück als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes bildet die am Feuerwehrgerätehaus Groß Lessen vorbeiführende Gemeindestraße (Flurstück 82/2 (tlw.)), an das sich nach Süden das im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellte Flurstück 27/3 anschließt. Die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet das zwischen der vorgenannten Straße, der Kreisstraße Nr. 1 und der an der Schule vorbeiführenden Gemeindestraße belegene Dorfgebiet. Im Nordosten wird der Bebauungsplanbereich durch die Kreisstraße Nr. 1 tangiert, an die sich nach Osten ein Dorfgebiet anschließt.

Im Grenzbereich dieses Bebauungsplanes liegen somit gleiche bzw. zulässige Abstufungen baulicher Nutzungen vor, so daß den Belangen des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird.

6. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 maßgebend. Aufgrund der regen Tätigkeit des Sportvereines von Groß Lessen ist die Erweiterung des vorhandenen Sportplatzes, insbesondere die Vorhaltung von Flächen für die Anlegung von Leichtathletikanlagen und die Schaffung eines normgerechten Rasenspielfeldes notwendig. Aufgrund der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan '80 konnte dieses Planungsziel nicht realisiert werden. Daher hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 09.06.1983 eine 3. Änderung

des Flächennutzungsplanes '80 gemäß § 2 (1) BBauG für diesen Planbereich beschlossen. Der Feststellungsbeschluß wurde vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 08.09.1983 gefaßt. Die Bezirksregierung Hannover hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 mit Datum vom 13.12.1983, Az.: 309.3-21101.2/3-51/8/83, genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 (6) BBauG erfolgte im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover Nr. 5 v. 07.03.84. In der Tageszeitung "Sulinger Kreiszeitung" (23.03.84) sowie in den Aushangkästen der Stadt Sulingen wurde ortsüblich auf diese Bekanntmachung hingewiesen. Somit ist die Grundlage geschaffen, den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" im Sinne von § 8 (2) BBauG aus den Planungszielen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 zu entwickeln.

7. Planungsgrundlagen / Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im wesentlichen die folgenden planerischen Zielsetzungen i.S.d. § 1 BBauG verbunden:

- a) Städtebauliche Neuordnung des bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen planungsrechtlich festgesetzten Bereiches unter Berücksichtigung der sich nach Art und Maß eingestellten baulichen Nutzungsstruktur und der angestrebten Gesamtplanung sowie unter Beachtung der Belange der Fachplanungen sämtlicher Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der jeweiligen Fachplanungsgesetze.
- b) Arrondierung des Ortskernes des Ortsteiles Groß Lessen und Erschließung von Flächen, die als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO im Rahmen der "Eigenentwicklung" der Ansiedlung gemäß den regionalplanerischen Entwick-

lungsmöglichkeiten dienen.

- c) Verbindliche Festsetzung von MD-Flächen sowie der verbindlichen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule.
- d) Festsetzung einer zentralen Sportplatzfläche für die Bedürfnisse des Ortsteiles Groß Lessen.

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 in ländlichen Räumen 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, Arbeitsplätze und Erholung für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiter zu entwickeln. Diese Entwicklung ist nicht überall, sondern an den jeweils geeigneten Standorten und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellungen soll im Ortsteil Groß Lessen der Stadt Sulingen die Siedlungsentwicklung für die am Ort ansässigen bauwilligen Bürger gefördert werden, so daß den Belangen des Eigenbedarfs entsprochen wird. Desweiteren soll das z.Zt. unzureichende Sportplatzangebot den Belangen der Sporttreibenden des Ortsteiles Groß Lessen angepaßt werden. Das bedeutet, daß neben dem z.Zt.

vorhandenen Rasenspielfeld ein neues normgerechtes Rasenspielfeld sowie Flächen für die Anlegung von für den Ortsteil erforderlichen Leichtathletikanlagen planungsrechtlich verbindlich ausgewiesen werden.

8. Städtebauliche Erläuterungen

8.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet bildet den südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Lessen. Die derzeitige im Planungsbereich belegene Bebauung ist auf der rechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen "An der Schule" entstanden.

Nördlich an den vorgenannten Bereich angrenzend befindet sich die Grundschule Groß Lessen. Den nördlichen Bebauungsplanbereich bildet im Anschluß eine dörfliche Bebauung mit dörflicher Nutzungsstruktur. Auf dem Flurstück 26/33 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen, sind zwei Mastställe mit einer Gesamtfläche von rd. 580 m² zu verzeichnen. Westlich an das Dorfgebiet angrenzend und im Winkel der außerhalb des Bebauungsplanbereiches belegenen Gemeindestraßen befindet sich der aufgrund des vorliegenden Bedarfs unzureichende Sportplatz der ehemaligen selbständigen politischen Gemeinde Groß Lessen. An der westlichen Bebauungsplanbereichsgrenze befindet sich eine Kleinsiedlung, die bestandsgesichert werden muß. Die weiteren Flächen im Bebauungsplanbereich sind bis dato als landwirtschaftliche Betriebsflächen genutzt worden. Aus diesen Flächen rekrutieren sich die baulichen Erweiterungsflächen des Kleinsiedlungsgebietes:

- eine Spielplatzfläche, öffentliche Verkehrsflächen und die Erweiterungsflächen für den Ausbau des Sportplatzes Groß Lessen.

Das Baugebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um rd. 1,5 m ab. Das Landschaftsbild soll durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (hier speziell die Anlegung der Sportplatzfläche) nicht störend beeinflusst werden. Daher soll der gesamte Sportplatzbereich durch eine landschaftstypische und standortgerechte Randeingrünung begrenzt werden, so daß auch die bebaubare Ortsrandlage nach Westen hin weitestgehend eingegrünt ist.

Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig in offener Bauweise erstellt. Sie besteht im Bereich des bislang ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebietes aus Einfamilienhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen "An der Schule" an den Maximalwerten des § 17 (1) BauNVO für Kleinsiedlungsgebiete bei 2 Vollgeschossen orientiert. Ziel der Neubepanung dieses Planbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" ist es auch, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren und die max. bauliche Höhe durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses auf das ortsübliche Maß zu begrenzen. Gegenüber der vorhandenen baulichen Nutzung im Kleinsiedlungsgebiet bestehen hier keine Widersprüche, da diese Bauwerke die derzeitigen Festsetzungen des max. Maßes der baulichen Nutzung nicht ausschöpfen und hinsichtlich der vorhandenen GRZ und GFZ noch unter den neu festzusetzenden Maximalwerten liegen.

8.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschl. der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche, die Geschosigkeit und der Bauweise,
- b) Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung),
- c) Grünflächen (Parkanlagen, Sportanlage, Spielplatz sowie Planungen und nutzungsregelnde Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Entwicklung der Landschaft).

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Desweiteren sind textliche Festsetzungen zur baulichen Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, zur Höhe baulicher Anlagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Sportplatz), zur Dachform und zu den Einfriedigungen von Baugrundstücken getroffen.

8.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosigkeit, Bauweise

8.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als

- a) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO,
- b) Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO,
- c) als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) gem. § 9 (1) Nr. 5 BBauG

festgesetzt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der bereits vorhandenen Bebauung, so daß weitere Bauvorhaben harmonisch integriert werden können.

Die am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes belegene Kleinsiedlung wird abweichend von den Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 als Kleinsiedlungsgebiet ausschließlich bestandsorientiert festgesetzt, ohne das langfristige Planungsziel zu verkennen.

8.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen belegenen Kleinsiedlungsgebietes incl. der sich hieran anschließenden Erweiterungsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 als max. Werte gemäß § 17 BauNVO bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Werte passen sich dem bereits vorhandenen Maß der baulichen Nutzung an und garantieren mit der unter Pkt. 8.2.1.1 dargelegten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, daß großvolumige Baukörper das Landschaftsbild am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Lessen nicht negativ beeinflussen. Das an der westlichen Bebauungsplanbereichsgrenze entsprechend dem Bestand, jedoch abweichend von den Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet wird hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung bestandsorientiert mit einer max. Grund-/Geschoßflächenzahl von 0,1 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise als Maximalwerte festgesetzt. Diese Werte

passen sich gleichfalls dem bereits vorhandenen Maß der baulichen Nutzung an, wirken jedoch auch hier steuernd bei neuen Baumaßnahmen. Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung schöpft nicht den max. zulässigen Wert für ein Dorfgebiet von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung aus.

8.2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um einen großen Handlungsspielraum hinsichtlich der Grundstücksgröße zu erhalten, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO als durchgehender Bauteppich gewählt worden. Auf Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um eine ortstypische variable Bauwerksanordnung zu gewährleisten.

Lediglich im westlichen Planbereich (WS) wurde eine bestandorientierte Festsetzung der überbaubaren Fläche gewählt. Die vorhandene Kleinsiedlung soll hierdurch in ihrem baulichen und nutzungsmäßigen Bestand gesichert sein. Eine weitere flächenmäßige bauliche Ausdehnung dieses Siedlungssplitters ist nicht erwünscht.

Textlich ist festgesetzt, daß Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Es ist davon auszugehen, daß aufgrund der niedrigen baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ) im Bereich des Bauteppichs der jeweiligen Grundstücke noch entsprechender Freiraum besteht.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß keine zusätzlichen Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 (2) BauNVO notwendig sind (s. Pkt. 10).

8.2.1.4 Bauwerkshöhe

Für die als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen Baugebiete ist die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf max. 1 Vollgeschoß festgesetzt, da die Bebauung direkt an den Außenbereich grenzt und die Silhouette mit Blickrichtung aus der freien Landschaft nicht durch eine Randbebauung mit größerer Bauwerkshöhe beeinträchtigt werden soll. Auch die Bauwerkshöhe im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird auf ein Vollgeschoß begrenzt. Lediglich im Dorfgebiet wird eine zweigeschossige Bauweise bestandsorientiert zugelassen.

2.2.1.5 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine bestandsorientierte offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

8.2.1.5 Bauliche Anlagen im Bereich der "öffentlichen Grünflächen (Sportanlage)"

Im Bereich der "öffentlichen Grünflächen" mit der Zweckbestimmung Sportanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Auf die Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen ist verzichtet worden, so daß aufgrund der noch folgenden Objektplanung entsprechende Standortalternativen variabel entschieden werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen - mit Ausnahme von Flutlichtmasten - ist auf 6,00 m begrenzt (ausreichend für die Anlegung von Um-

kleiden usw.). Für Flutlichtmasten wird eine max. Höhe von 10,00 m textlich festgesetzt, so daß bei entsprechend hoher Begrünung hierdurch keine Störung der Ortssilhouette entsteht.

8.2.2 Verkehrswesen

8.2.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

Die östlich des Bebauungsplangebietes verlaufende und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes am nordöstlichen Rand tangierende Kreisstraße Nr. 1 bindet die innere Erschließung (Gemeindestraßen) an das überörtliche Verkehrswegenetz (B 214, Sulingen - Diepholz) an. Die Gemeindestraßen münden in die Kreisstraße Nr. 1 bei km 0,480, bei km 0,695 und bei km 0,748 ein. Lediglich die bei km 0,695 einmündende Gemeindestraße ist im Bebauungsplanbereich gelegen. Der Kreuzungspunkt bei km 0,748 der K 1 berührt den Bebauungsplan nur durch das freizuhaltende Sichtdreieck. Der Kreuzungsbereich bei km 0,480 der K 1 liegt vom Bebauungsplangebiet abgerückt, so daß auch freizuhaltende Sichtfelder in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden müssen.

Die Einmündungen der die innere Erschließung sichernden Gemeindestraßen in die Kreisstraße Nr. 1 sind im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. öffentlichen Auslegung mit Sichtdreiecken entsprechend der RAS-E 81 (Entwurf) für eine innerörtliche Maximalgeschwindigkeit $V_E = 50$ km/h festgesetzt worden. Die Schenkellängen dieser Sichtdreiecke im Bereich der Kreisstraße wurden mit 70 m, im Bereich der Gemeindestraßen mit 10 m (gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße) festgesetzt.

Da die vorhandenen Sichtverhältnisse im Kreuzungspunkt bei km 0,695 der K 1 in Richtung B 214 durch das bestehende Gebäude der ehemaligen alten Mühle (Flurstück 51/1, Flur 18, Gemarkung Groß Lessen) die Freihaltung einer Annäherungssicht von 10 m (gemessen vom Fahrbahnrand) nicht zulassen, wurde für diese Blickrichtung das größtmögliche Sichtfeld, bezogen auf den 70-m-Punkt und die Hausecke des Mühlengebäudes festgesetzt.

Das Straßenbauamt hat in seiner Stellungnahme vom 16.02.84 wie auch in seiner anschließenden Stellungnahme vom 28.03.84 gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Bedenken erhoben, auf die bestehende Kreuzungsvereinbarung für die Erschließungsstraße bei km 0,695 der K 1 zwischen der pol. Gemeinde Groß Lessen und dem Landkreis Grafenschaft Diepholz vom 19.05.73 hingewiesen und nachfolgende Forderungen gestellt:

1. Die Fahrbahn der Gemeindestraße ist auf mind. 50,00 m Länge - jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der K 1 - auf mind. 5,50 m zu verbreitern.

1 a) Die Fahrbahn der Erschließungsstraße bei km 0,695 der Kreisstraße 1 ist auf mind. 50,00 m Länge - gemessen vom Fahrbahnrand der K 1 - auf 5,50 m zu verbreitern (einschl. der Gossen).

Zu 1. und 1 a) Die verbreiterte Fahrbahn der Gemeindestraße ist im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Sulingen nach dem beigefügten Musterblatt Nr. C 1.1/X-79 a mit Bögen $R = \text{mind. } 10 \text{ m}$ verkehrsgerecht an die Fahrbahn der K 1 anzuschließen.

2. Die Entwässerung der Einmündung der Gemeindestraße darf nicht zur K 1 hin erfolgen.

Die Entwässerung der K 1 darf durch den Erschließungsstraßenanschluß nicht beeinträchtigt werden.

3. Das Straßenbauamt Nienburg fordert Sichtdreiecke entsprechend einer Verfügung der Niedersächsischen Straßenbaudirektion Az. 50.85 A 11/L-LV-5-PL vom 31.12.1957 betreffend Bauanlagen an Bundesfernstraßen; hier: Bemessung von Sichtdreiecken.

An der Einmündung der Gemeindestraße in die K 1 dürfen Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen in mehr als 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege in der Sicht nicht versperrt werden:

Kreuzung bei km 0,480 und km 0,748 der K 1:
je 52,00 m in Achse der K 1 - nach beiden Richtungen - und 22,00 m in Achse der Gemeindestraße;

Kreuzung bei km 0,695 der K 1:
je 52,00 m in Achse der K 1 - nach beiden Richtungen - und 20,00 m in Achse der Gemeindestraße - Blickrichtung Ehrenburg - sowie 12,00 m in Achse der Gemeindestraße - Blickrichtung B 214 -

Die unter 1 - 3 genannten Bedingungen gelten für jede der 3 Einmündungen, für die zwischen dem Landkreis Diepholz und der Stadt Sulingen gem. § 34 Nieders. Straßengesetz i. V. m. Nr. 3 der Straßenkreuzungsrichtlinien je eine Vereinbarung abzuschließen ist.

Unter pflichtgemäßer Abwägung i. S. v. § 1 (7) BBauG hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 29.03.84 beschlossen,

den Forderungen des Straßenbauamtes nachzukommen und den Bebauungsplan Nr. 91 "Über der Junkernscheune" hinsichtlich der Forderungen anzupassen.

8.2.2.2 Innere Verkehrsbelange

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme des Flurstückes 20/2 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen, wird die Erschließung sowohl über nicht im Geltungsbereich als auch über im Geltungsbereich belegene Gemeindestraßen sichergestellt. Darüber hinaus ist im Bereich der Flurstücke 26/31 und 26/26 eine neue Planstraße mit der Ausweisung von Parkplätzen festgesetzt. Außerdem ist ein Fußweg zur fußläufigen Anbindung des Sportplatzbereiches an den Ortskern des Ortsteiles Groß Lessen im Bereich des Flurstückes 26/30 festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, die innere Verkehrserschließung funktional der voraussichtlichen Verkehrsbelastung anzupassen sowie den sich hieraus resultierenden Ausbau unter Beachtung der ländlichen Siedlungsstruktur durchzuführen.

Daher ist beabsichtigt, das innere Erschließungsstraßensystem mit dem Regelquerschnitt eines befahrbaren Wohnweges, Typ 2, gemäß der RAS-E Pkt. 5.2.4 mit einer befestigten Breite von 4,75 m zu erstellen. Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger sollen hier gleichberechtigte Partner sein.

Lediglich vom Knotenpunkt in km 0,684 der K 1 ist die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegene Gemeindestraße auf eine Länge von mindestens 50 m (gewählt wurde der Abschnitt bis zum einmündenden Fußweg) aufgrund der unter Punkt 8.2.2.1 dargelegten Forderung des Straßenbauamtes Nienburg in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auszubauen (incl. Gossen). Gleiche Ausbaubreiten (excl. Gossen) gelten für die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes belegenen Straßenabschnitte der bei km 0,480 und 0,748 in die K 1 aufmündenden Gemeindestraßen.

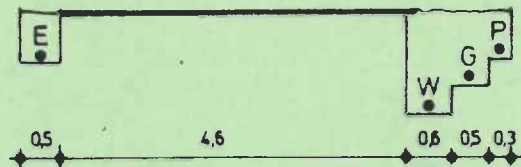
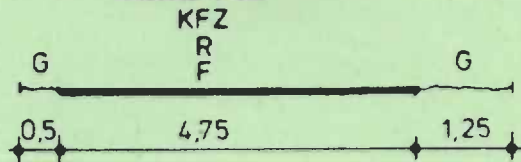
Losgelöst von diesem Bebauungsplanverfahren werden mit dem Landkreis Diepholz entsprechende Kreuzungsvereinbarungen abgeschlossen (s. Punkt 8.2.2.1).

Die Seitenräume der befestigten Straßenflächen werden nicht befestigt und sollen zur Aufnahme und zur Versickerung der abfließenden Regenwasser genutzt werden. Ausgenommen hiervon ist der Kreuzungsbereich bei km 0,695 der K 1. Hier werden Gossen zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers eingebaut und dienen gleichzeitig als Fahrbahnerweiterung.

Darüber hinaus sind im Straßenseitenraum die Leitungstrassen der Versorgungsträger vorgesehen. Das Ausbauprofil der die Erschließung des Baugebietes sicherstellenden gemeindlichen Straßen ist nachfolgendem Ausbauvorschlag zu entnehmen:

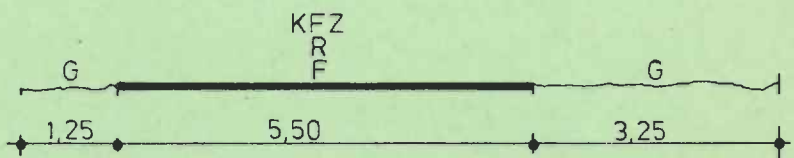
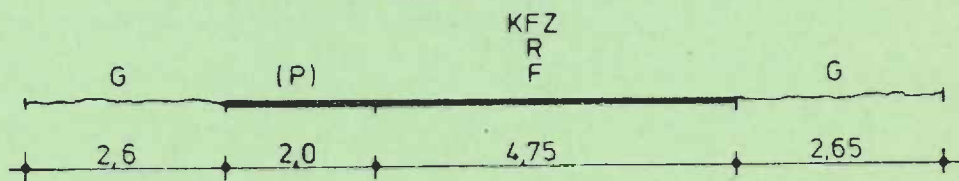
AUSBAUVORSCHLAG

PLANSTRASSE A
BEFAHRBARER WOHNWEG TYP 2 ENTSPR. RAS-E '81
Maßstab 1:100



RAUM FÜR LEITUNGSTRASSEN IN ANLEHNUNG AN DIE DIN 1998

VORHANDENE STRASSEN
BEFAHRBARER WOHNWEG TYP 2 ENTSPR. RAS-E '81
Maßstab 1:100



Die Eckausrundungen der Erschließungsstraßen sind für das Bemessungsfahrzeug "Müllfahrzeug" mit einem Mindestradius von 6,00 m gem. Pkt. 5.4.3.4 der RAS-E anzulegen. Dieses gilt auch für den als Wendeschleife mitbenutzten Parkstreifen.

Ausgenommen hiervon sind die Eckausrundungen an der Kreuzung mit der K 1 in km 0,695, die mit Radien von 10,00 m angelegt werden.

Im Bereich der Straßenkreuzungen der Gemeindestraßen werden aufgrund der beizubehaltenden Vorfahrtsregelung rechts vor links Sichtdreiecke gem. Pkt. 5.4.5 "Sichtfelder" der RAS-E, Knotenpunktstyp Anliegerstraße/Anliegerstraße, für eine Entwurfsgeschwindigkeit $V_E = 50$ km/h mit Schenkellängen im Bereich der vorfahrtsberechtigten Straße von 60 m ausgewiesen. Die Annäherungssicht von 10 m zum Fahrbahnrand der vorfahrtsberechtigten Straße wird eingehalten.

Im Bereich der Wendeschleife wird zum Dorfgebiet (MD) ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 4/11 BBauG festgesetzt, da landwirtschaftlicher Verkehr der angrenzenden Hofstelle nicht über diese Planstraße geführt werden soll.

8.2.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird unter Zugrundelegung eines Verhältnisses von mindestens 1 öffentlichen Stellplatz auf 5 Wohneinheiten entsprochen. An der die östliche Bebauungsplangrenze bildenden Gemeinestraße ist im Bereich des Flurstückes 26/16 eine öffentliche Parkplatzfläche für die Parkierung in Längsaufstellung festgesetzt. Die Fläche ist ausreichend für 5 Parkstände ((5,75 m + 6,75 m) : 2 x 5 = 31,25 m). Die Eckausrundungen sind unter 45 Grad anzulegen, so daß sich eine fahrbahnseitige Parkplatzgesamtlänge von 35,25 m ergibt.(vorh. Einfahrten sind zu berücksichtigen)

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte sind im Bereich des an diese Straße angrenzenden Kleinsiedlungsgebietes 6 Wohneinheiten zuzügl. 25 % für Einliegerwohnungen = 8 Wohneinheiten anzusetzen, für die ein Bedarf von 2 Parkplätzen anzurechnen ist. Für die im Einzugsbereich dieses Parkstandes belegenen Grundschule wird ein weiterer Parkstand in Ansatz gebracht. 2 Parkstände dieses Parkstreifens können somit für die außerhalb dieses Bebauungsplanbereiches belegene östliche Fläche im Rahmen einer späteren verbindlichen Bauleitplanung in Ansatz gebracht werden.

Da anzunehmen ist, daß aufgrund der relativ großen Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücken die öffentliche Parkplatzfläche nur geringfügig frequentiert wird, kann diese auch bei Begegnungsverkehr Lkw/Lkw als Ausweichstrecke in Ansatz gebracht werden.

Der im Bereich der Wendeschleife der neu anzulegenden Planstraße festgesetzte Parkraum bietet die Möglichkeit zur Anlegung von 37 Parkständen. Hiervon sind für das an dieser Straße belegene Kleinsiedlungsgebiet (ca. 5 Bauplätze = rd. 8 Wohneinheiten) rd. 2 Parkstände in Ansatz zu bringen, so daß für die Belange der Sportplatzfläche 35 Parkplätze vorgehalten sind. Aufgrund der Richtzahlen für Einstellplätze sind für Sportplätze ohne Besucherplätze 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche anzusetzen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist brutto 25.613 m² groß. Für die Randbepflanzungen sind rd. 5.070 m² hiervon abzuziehen, so daß eine Netto-Sportplatzfläche von rd. 20.540 m² verfügbar ist. Es wird angenommen, daß diese Fläche zu rd. 85 % = 17.000 m² als Sportfläche (netto) genutzt wird, so daß das Verhältnis Einstellplatz/m² Sportplatzfläche = 1 Stellplatz/500 m² beträgt. Bei der Kleinräumigkeit des Einzugsgebietes dieses Sportplatzes, der ausschließlich den örtlichen Belangen des Ortsteiles Groß Lessen dienen soll, wird das Verhältnis 1 Einstellplatz/500 m² Sportfläche als ausreichend angesehen.

Für den Bereich des Dorfgebietes werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine öffentlichen Parkplatzflächen festgesetzt, da die diese Bauflächen erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Bebauungsplanes liegen.

8.2.2.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
gem. § 9 (1) Nr. 26 BBauG

Sowohl zur Absicherung des Dammbereiches an der den westlichen Rand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bildenden Gemeindestraße (Flurstück 85 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen) als auch zum Höhenausgleich der zu erstellenden Planstraße an das umliegende Gelände war es notwendig, entsprechende Bereiche für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 26 BBauG festzusetzen.

Die Breiten der festgesetzten Böschungen entlang der Straßenkörper wurden mit 7 bzw. 10 m relativ großzügig bemessen, um die auftretenden Geländeversprünge, der umgebenden Landschaft angepaßt, weich auszubilden. Wie bereits bei Pkt. 8.2.3.1 "Landschaftsschutz - Landschaftspflege" der Begründung dargelegt, sollen die Aufschüttungs- bzw. Abgrabungsbereiche landschaftsgerecht eingegrünt werden. Aufgrund der hierdurch entstehenden Verwurzelung der stärker geneigten Flächen werden diese Randbereiche beider Straßenkörper vor Geländeerosionen geschützt.

Die festgesetzten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen laufen entlang der nördlichen Grenze der Flurstückes 26/25 und entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 26/23 auf Geländeneiveau aus. Auf eine Überlagernde Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 17 (PlanzV 81 Nr. 11.1/11.2) wurde zur Erhaltung der Übersichtlichkeit verzichtet, da aufgrund der Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 26 BBauG mit dem Planzeichen 15.9 der PlanzV 81 bereits unmißverständlich klarstellende Aussagen zur Überbrückung der erforderlichen Höhenunterschiede und zur Absicherung der Straßenkörper getroffen sind.

Anmerkung:

Der Rat der Stadt Sulingen ist in seiner Sitzung am 22.05.1985 der in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Diepholz vom 28.01.1985, Az.: DH XVIII 61 70 22-1(21/84) zum Bebauungsplan Nr. 91 "Über der Junkernscheune" verfügten Maßgabe, die Begründung entspr. den im Bericht vom 22.01.1985, Az.: 61 -Se/Im- getroffenen Aussagen zu ergänzen, beigetreten.

Sulingen, 04.06.1985



DER STADTDIREKTOR
Im Auftrage

(Handwritten signature)
(Sebode)

Die öffentlichen Parkplätze ersetzen nicht die gem. § 47 Nds. Bauordnung entsprechend dem jeweiligen gewerblichen/privaten Bedarf anzulegenden notwendigen Einstellplätze und können nicht zur Ablösung gem. § 47 (5 ff.) NBauO herangezogen werden.

8.2.3 Grünflächen

8.2.3.1 Landschaftspflege - Landschaftsschutz

Zur Eingliederung dieses am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Lessen belegenen Baugebietes in den Außenbereich sind Anpflanzungen im Sinne von § 9 (1) Ziff. 25 a BBauG auf den in der zeichnerischen Darstellung der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellten Flächen festgesetzt. Diese Randbepflanzung des Sportplatzes soll zum einen den westlichen Ortsrand des ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen weitestgehend abschirmen und die Ortsrandsilhouette auflockern. Zum anderen ist durch diese Randbepflanzung die Schaffung eines Sichtschutz- und Windschutzgehölzes für die Sportplatzfläche beabsichtigt.

Die Anpflanzungen sind aus folgenden landschaftsgerechten Gehölzen zu erstellen, wobei die prozentualen Verhältnisse Anhaltswerte sind:

Rand-, Sichtschutz- und Windschutzgehölze
im Bereich der öffentlichen Grünanlage
(Sportplatz)

| Mengen- anteil | Pflanzenart | Ø max. Wuchshöhe |
|-------------------|--|---------------------|
| 5 % | Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | 3,00 m |
| 5 % | Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) | 4,00 m |
| 5 % | Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) | 4,00 m |
| 10 % | Waldhasel (<i>Corylus avellana</i>) | 5,00 m |
| 10 % | Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | 6,00 m |
| 10 % | Salweide (<i>Salix caprea</i>) | 6,00 m |
| 10 % | Felsenbirne (<i>Amelanchier canadensis</i>) | 7,00 m |
| 10 % | Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 10,00 m |
| 10 % | Feldahorn (<i>Acer campéstre</i>) | 18,00 m |
| 5 % | Grauerle (<i>Alnus incana</i>) | 18,00 m |
| 10 % | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | 18,00 m |
| 10 % | Späte Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) | 18,00 m |

8.2.3.2 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung
Parkanlagen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist im Bereich nördlich der Wendeschleife entsprechend den unter Pkt. 8.2.3.1 dargestellten Bepflanzungsgesichtspunkten in aufgelockerter, gruppenweiser Bepflanzung fortzuführen, wobei ausschließlich die aufgeführten, niedrig wachsenden, strauchartigen Gehölze Hartriegel, Schlehdorn, Faulbaum und Felsenbirne unter Hinzufügung von Zaunrose (*Rosa rubiginosa*) und Apfelrose (*Rosa rugosa Alba*)

verwendet werden sollen. Darüber hinaus sind entlang des Fußweges in Anlehnung an den vorhandenen Lindenbestand auf dem Schulhof der Grundschule Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm solitär zu pflanzen.

8.2.3.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Vom Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz werden für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) keine Spielplätze für Kinder gefordert, da davon ausgegangen wird, daß hier erfahrungsgemäß den Kindern genügend Freiraum zur Verfügung steht. Da jedoch im gesamten Ortsteil Groß Lessen keine öffentlichen Kinderspielplätze vorhanden sind, sieht die Stadt Sulingen sich verpflichtet, in direkter Nachbarschaft zur Grundschule eine öffentliche Spielplatzfläche zu realisieren.

Da das Spielen zum Grundbedürfnis des Kindes gehört und das Kind hierin seine Umwelt und sich selbst erfährt bzw. im Spiel mit Gleichaltrigen sich auseinandersetzen muß und somit demokratisches Verhalten einüben kann, ist es eine vorrangige Aufgabe der Kommune, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch entsprechende Spielplätze in ländlich strukturierten Ortsteilen anzulegen.

Es wird davon ausgegangen, daß dieser nunmehr ausgewiesene Kinderspielplatz aufgrund seiner räumlichen Lage zur Grundschule Groß Lessen und zum Sportplatz von den am Ort angesiedelten Kindern der Altersgruppe 6 - 12 Jahre bei einer auf diese Altersgruppe abgestimmten und ansprechenden Spielplatzmöblierung gut angenommen wird.

Der Spielplatz ist zu den Baugrundstücken des Kleinsiedlungsgebietes durchgehend mit den unter Pkt. 8.3.3.2 genannten Gehölzarten entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes in einer Breite von 4,00 m einzugrünen, desgleichen in Richtung Parkplatz. Zum Fußweg hin ist die vorgenannte Eingrünung gruppenweise durchzuführen, so daß ausreichende Zuwegungen und Einblickmöglichkeiten zum Spielplatz hin gegeben sind. Mindestens eine Zuwegung ist in einer Breite von 3,00 m anzulegen, um Pflegefahrzeugen den Zugang zu ermöglichen. Diese Zuwegung ist im Bebauungsplan auf Anregung des Landkreises vom 10.02.1984 festgesetzt.

Die Netto-Spielplatzfläche zur Größe von rd. 530 qm ist mit einer strapazierfähigen Rasenmischung (Tiergartenmischung o.ä.) anzusäen.

8.2.3.4 Verkehrsgrün und Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

Da die Seitenräume der im Bebauungsplangebiet belegenen Verkehrsflächen nicht befestigt werden sollen (Leitungstrassen, Versickerungsmöglichkeit für das von den Fahrbahnen abfließende Oberflächenwasser, Bewahrung des dörflichen Straßencharakters) sind diese Flächen mit einer strapazierfähigen Dauerrasenmischung einzusäen. Im Bereich der in der Wendeschleife der Planstraße belegenen Parkfläche sind Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG festgesetzt. Hierdurch ist beabsichtigt, die doch relativ große Parkplatzfläche gestalterisch aufzulockern. In Solitärstellung sind hier hochstämmige Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen.

Die im Parkplatzbereich belegenen Pflanzbereiche sind mit handelsüblichen Baumscheiben bzw. mit Rasengittersteinen in ausreichender, auf das Pflanzgut abgestimmter Abmessung zu befestigen.

8.2.3.5 Erhaltungswürdige Bäume und Sträucher

Im Bereich der Schulhoffläche der Grundschule Groß Lessen wird der vorhandene Baumbestand (Linden) gem. § 9 (1) Nr. 25 b BBauG als erhaltungswürdig festgesetzt. Diese Bäume sind bei geplanten Bau- und Erdarbeiten zu schützen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern.

8.3 Immissionsschutz

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat in seiner Stellungnahme vom 28.11.1983 dargelegt, daß ausreichende Abstände der Wohnbebauung des Kleinsiedlungsgebietes sowohl zu den Ställen im Dorfgebiet als auch zu der Betriebsstätte der südlich des Baugebietes angesiedelten Raiffeisen-Warengenossenschaft eingehalten werden müssen (50 - 60 m). Diese Entfernungen sind bei den vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen der überbaubaren Fläche im Kleinsiedlungsgebiet berücksichtigt worden.

In seiner Stellungnahme vom 10.02.1984 zur 1. öffentlichen Auslegung weist das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt nochmals auf seine Stellungnahme vom 28.11.1983 hin und legt dar, daß sich landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der räumlichen Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht ausschließen lassen. Daher wurde der südliche, für eine Bebauung ausgewiesene Bereich als "Kleinsiedlungsgebiet" gemäß § 2 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der in § 2 (1) BauNVO dargelegten Nutzungs-

struktur dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die selbst landwirtschaftliche Emittenten darstellen können.

Somit ist diesbezüglich den Belangen des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen worden, da jeder, der in diesem Kleinsiedlungsgebiet siedelt, davon ausgehen muß, daß landwirtschaftliche Immissionen auftreten können.

Das Nieders. Landvolk e.V. führt in seiner Stellungnahme vom 04.06.1984 an, daß die vorliegenden baulichen Nutzungen, die im Flächennutzungsplan '80 dargestellt sind und durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 (rechtsverbindlich) novelliert wurden, den Status quo der landwirtschaftlichen Betriebe nicht nur wahren sondern auch die zukünftige Fortentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe sicherstellen müssen. Dabei wird seitens des Nieders. Landvolkes angeführt, daß mit einer Aufstockung der gehaltenen Tierbestände gerechnet werden muß.

Hierzu ist festzustellen, daß die immissionsrechtlichen Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. der TA-Lärm / TA-Luft bei der Neuerrichtung von Stallanlagen bzw. bei einer Umstrukturierung der Betriebe zu beachten sind, so daß keine immissionsrechtlichen Grenzwertüberschreitungen das angrenzende Kleinsiedlungsgebiet über Gebühr belasten.

Da die ausgewiesene Sportanlage ausschließlich für die Belange des Ortsteiles Groß Lessen genutzt werden soll, ist auf die Anlegung eines Lärmschutzwalles zum Kleinsiedlungsgebiet hin verzichtet worden, zumal ein effektiv wirksamer Wall unverhältnismäßig hoch und somit das Landschaftsbild beeinträchtigen würde.

- 25 a -

Im Rahmen frühzeitiger Erörterungen der Planentwürfe mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover wurde angeregt, zur Minderung von störenden Einwirkungen einer möglichen Flutlichtanlage auf das angrenzende Kleinsiedlungsgebiet eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24, 4. Alternative, im Sinne immissionsschützender Festsetzungen präventiv festzusetzen. Die von einer möglichen Flutlichtanlage im südlichen Sportplatzbereich ausgehende und auf die angrenzenden Bauflächen wirkende Lichtstärkenerhöhung darf 5 Lux nicht überschreiten. Der Standort der Flutlichtanlage ist auf der Sportplatznutzfläche anzulegen, die in Richtung Kleinsiedlungsgebiet durch einen in diesem Bereich 10 m breiten Pflanzstreifen mit einer abgestuften Pflanzguthöhe zwischen 3,00 und 18,00 m (s. Pkt. 8.2.3.1 "Landschaftspflege - Landschaftschutz") abzuschirmen ist. Aufgrund der Höhenbegrenzung möglicher Flutlichtmasten ist die effektive Lichtpunkthöhe von Flutlichtstrahlern auf \leq 10,00 m begrenzt, so daß sich durch die Randbepflanzung neben den zu treffenden Abschirmungen technischer Art eine zusätzliche Minderung der Lichtabstrahlung in Richtung des Kleinsiedlungsgebietes einstellen wird.

Anmerkung:

Der Rat der Stadt Sulingen ist in seiner Sitzung am 22.05.1985 der in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Diepholz vom 28.01.1985, Az.: DH XVIII 61 70 22-1(21/84) zum Bebauungsplan Nr. 91 "Über der Junkernscheune" verfügten Maßgabe, die Begründung entspr. den im Bericht vom 22.01.1985, Az.: 61 -Se/Im- getroffenen Aussagen zu ergänzen, beigetreten.

Sulingen, 04.06.1985



DER STADTDIREKTOR
Im Auftrage

[Handwritten Signature]
(Gebode)

- 26 -

- b) Die Einfriedigungen sind, sofern überhaupt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer für notwendig erachtet, nur als lebende Hecken oder Holzzäune zulässig (h max.=0,80 m). Eine Ausnahme bildet die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage". Hier ist möglicherweise eine Drahteinzäunung notwendig, die eine Höhe von 2,00 m jedoch nicht übersteigen darf.

Ballfangzäune hinter den Toren sind keine Einfriedigungen, sondern fallen unter die zweckgebundenen baulichen Anlagen und die hierzu festgesetzten Höhenbegrenzungen.

Textlich wurde festgesetzt, daß bei der Aufstellung von Flutlichtstrahlern auf dem ausgewiesenen Sportplatz diese so anzuordnen sind, daß hierdurch für die überbaubaren Flächen des benachbarten Kleinsiedlungsgebietes keine größere Lichtstärkenerhöhungen als 5 LUX eintreten dürfen.

- 8.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
Gemäß § 97 i.V.m. § 56 NBauO werden auf der Ermächtigungsgrundlage von § 9 (4) BBauG i. V.m. § 1 DV BBauG gestalterische Festsetzungen zur Bauwerks- und Freiflächengestaltung getroffen.

- a) Die Dachform baulicher Anlagen wird auf Sattel- oder Walmdächer entsprechend den ortstypisch vorliegenden Dachformen beschränkt.

9. Städtebauliche Werte

| | | |
|---|-----------|------------|
| 1. Gesamtgröße des Baugebietes (graphisch ermittelt) | | 5,49.90 ha |
| 2. Verkehrsflächen | | 0,55.85 ha |
| davon | | |
| a) fließender Verkehr incl. Verkehrsgrün | 0,4857 ha | |
| b) ruhender Verkehr | 0,0503 ha | |
| c) Fußwegbereich | 0,0225 ha | |
| Verkehrsfläche = 10,2 % von der Gesamtfläche | | |
| 3. <u>Öffentliche Grünflächen</u> | | 2,71.33 ha |
| davon | | |
| a) Sportanlagen | 2,5613 ha | |
| davon Sportfläche | 2,0543 ha | |
| Randbepflanzung | 0,5070 ha | |
| b) Spielplatz | 0,1123 ha | |
| davon Spielfläche | 0,0540 ha | |
| Randbepflanzung | 0,0583 ha | |
| c) Parkanlage | 0,0397 ha | |
| Öffentliche Grünflächen = 49,3 % von der Gesamtfläche | | |
| 4. <u>Versorgungsfläche</u> | | 0 ha |
| 5. <u>Netto-Bauland</u> | | 2,22.72 ha |
| davon | | |
| a) Kleinsiedlungsgebiet | 1,3167 ha | |
| aa) Kleinsiedlungsgebiet 1 | 0,1523 ha | |
| bebaubare Grundfläche (GRZ = 0,1) | 0,0152 ha | |
| bebauungsfähige Grundfläche | 0,0200 ha | |
| bebaubare Geschoßfläche (GFZ = 0,1) | 0,0152 ha | |
| ab) Kleinsiedlungsgebiet 2 | 1,1644 ha | |
| bebaubare Grundfläche (GRZ = 0,2) | 0,2329 ha | |
| bebauungsfähige Grundfläche | 0,9294 ha | |
| bebaubare Geschoßfläche (GFZ = 0,3) | 0,3493 ha | |
| Kleinsiedlungsgebiet = 23,9 % von der Gesamtfläche | | |
| c) Dorfgebiet | 0,6685 ha | |
| bebaubare Grundfläche (GRZ = 0,4) | 0,2674 ha | |
| bebauungsfähige Grundfläche | 0,4052 ha | |
| bebaubare Geschoßfläche (GFZ = 0,6) | 0,4011 ha | |
| Dorfgebiet = 12,2 % von der Gesamtfläche | | |

d) Fläche für den Gemeinbedarf

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Zweckbestimmung Schule | 0,2420 ha |
| bebaubare Grundfläche (GRZ = 0,2) | 0,0484 ha |
| bebauungsfähige Grundfläche | 0,0596 ha |
| bebaubare Geschoßfläche (GFZ = 0,3) | 0,0726 ha |

Fläche für den Gemeinbedarf = 4,4 % von der Gesamtfläche
Netto-Bauland = 40,5 % von der Gesamtfläche

6. Einwohnerzahlen im Baugebiet

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte im Baugebiet und der ortsüblichen Grundstücksgröße kann von 14 Grundstücken im Baugebiet ausgegangen werden, die mit je 1 WE zuzüglich 25 % für Einliegerwohnungen bebaut werden.

14 x 1,25 = ~ 18 WE
Belegungsziffer geschätzt = 3,5 E/WE
18 x 3,5 E/WE = 63 Einwohner

7. Bruttobesiedlungsdichte 11,5 E / ha

Nettobesiedlungsdichte
bezogen auf Nettobauland 28,3 E / ha

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

10.1 Stromversorgung / Fernsprechleitungen

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Niederspannungsnetz der HASTRA. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist aufgrund der zur Zeit vorliegenden Erkenntnisse bei der vorgesehenen baulichen Nutzung ohne die weitere Anlegung einer Transformatorstation versorgbar. Die Stromversorgungsleitungen der HASTRA wie auch die Telefonleitungen der Deutschen Bundespost sind zu verkabeln.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND, über die auch der Grundschutz zur Brandbekämpfung erfolgt.

Für die zur Sicherung des Grundschutzes zur Brandbekämpfung notwendige Anzahl von Unterflurhydranten wird eine Abstimmung mit dem Brandverhütungssingenieur des Landkreises Diepholz erfolgen.

Der Landkreis Diepholz regte in seinen am 10.02.1984 mündlich dargelegten Hinweisen an, daß seitens des Wasserversorgungsverbandes Sorge für die bereitzustellenden Trinkwasserkapazitäten getroffen werden müsse.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND hat in seiner Stellungnahme vom 14.02.1984 keine Bedenken gegen die Bebauungsplanfestsetzungen erhoben. Weiter wurde dargelegt, daß die erforderlichen Wasserleitungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden können. Nach mündlicher Rücksprache mit dem Geschäftsführer des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND, Herrn Levin,

stehen die benötigten Trinkwasserkapazitäten zur Verfügung.

10.3 Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde dargelegt, daß die Beseitigung des Schmutzwassers dezentral erfolgen müsse, da der Ortsteil Groß Lessen noch nicht über eine zentrale Sammelkanalisation verfüge.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 15.02.1984 Bedenken hinsichtlich der Einzelanlagen für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers in Form von Grundstückskläranlagen (Kleinkläranlagen) geäußert und dargelegt, daß diese nur als Notbehelf für eine kurzfristige Übergangszeit angesehen werden können. Der Landkreis führt an, daß eine Untergrundverrieselung des Schmutzwassers nach Vorreinigung in 3-Kammer-Klärgruben nach dem vorliegenden bodenkundlichen Gutachten wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse nur mit gewissen Einschränkungen möglich sei. Der Landkreis legt weiterhin dar, daß im Rahmen der Erschließung neuer Baugebiete erforderliche zentrale Anlagen für die Abwasserableitung und -behandlung hergestellt werden sollen, um eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung des Abwassers zu sichern.

Diese Anregungen und Bedenken wurden auch durch das Wasserwirtschaftsamt Sulingen mit Stellungnahme vom 17.02.1984 eingehend dargelegt, wobei das Wasserwirtschaftsamt anführt, daß die Investitionen für eine nur vorübergehend zu nutzende Kleinkläranlage nach verhältnismäßig kurzer Zeit verloren sind und für den Anschluß an die zentrale Kläranlage wiederum Kosten entstehen.

Die Stadt Sulingen hat zur Zeit einen generellen

Abwasserbeseitigungsplan an ein externes Planungsbüro in Auftrag gegeben. Dieser Abwasserbeseitigungsplan untersucht auch die zentrale Abwasserbeseitigungswürdigkeit des Ortsteiles Groß Lessen i.S.v. § 149 (4) NWG.

Aufgrund der bis dato vorliegenden Untersuchungsergebnisse dieses im Entwurf vorliegenden Abwasserbeseitigungsplanes ist erkenntlich, daß der Ortsteil Groß Lessen hinsichtlich seiner Anschlußwürdigkeit einen vorderen Stellenwert gegenüber anderen Ortsteilen bzw. Siedlungssplittern einnimmt. Somit sind grundstückseigene Kleinkläranlagen nur für eine kurzfristige Übergangszeit bis zum Bau der entsprechenden Sammelkanalisation zur Beseitigung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers vorzuhalten. Diese Kleinkläranlagen sind ausschließlich als Übergangslösung zu werten.

In seiner abschließenden Stellungnahme vom 23.03.84 legt das Wasserwirtschaftsamt Sulingen dar, daß bei einer kurzfristigen Realisierung der zentralen Abwasserbeseitigung für den OT Groß Lessen für eine Übergangszeit Hauskläranlagen nach DIN 4261 als Provisorium akzeptiert werden, diese Kleinkläranlagen jedoch mit Inbetriebnahme der Schmutzwasserkanalisation Groß Lessen wieder abgetrennt werden müssen.

Der Rat der Stadt Sulingen wird den generellen Schmutzwasserbeseitigungsplan und die in diesem Plan enthaltenen Prioritätenliste nach Fertigstellung selbstbindend beschließen, so daß mit einer kurzfristigen Realisierung einer Schmutzwassersammelkanalisation für den Ortsteil Groß Lessen gerechnet werden kann. Den aus wasserbehördlicher Sicht geäußerten Bedenken sowohl des Landkreises Diepholz als auch des Wasserwirtschaftsamtes Sulingen wird somit Rechnung getragen.

Bis zum Bau einer entsprechenden Sammelkanalisation ist das Schmutzwasser über grundstückseigene Abwasserreinigungsanlagen schadlos zu beseitigen. Hierbei sind durch die Grundstückseigentümer solche Verfahren zu wählen, die die Bodenbeschaffenheit und den Grundwasserstand im Planungsgebiet ausreichend berücksichtigen.

Die Stadt Sulingen hat die Verrieselungsmöglichkeit durch ein vom Ingenieurdienst-Nord, Dr. Lange, Bremen, erstelltes Fachgutachten nachweisen lassen, welches in der Anlage als nachrichtlicher Bestandteil dieser Begründung beigelegt ist. In diesem Gutachten wird nachgewiesen, daß eine dezentrale Abwasserentsorgung möglich ist, wenn die im Gutachten aufgeführten Bedingungen eingehalten werden.

Die notwendigen Dreikammerklärgruben sowie die Versickerungs- bzw. Verrieselungsstränge sind in regelmäßigen Abständen ordnungsgemäß zu warten. Falls notwendig, sind die Stränge auszuwechseln. Die Dreikammerklärgruben sind so anzulegen, daß eine ordnungsgemäße Entleerung mit einem Schlammsaugwagen jederzeit möglich ist.

Empfohlen wird, die Dreikammerklärgruben in Nähe der Straße anzulegen, um später eine Umstellung auf eine zentrale Entsorgung ohne großen Aufwand durchführen zu können (siehe hierzu auch die im Bebauungsplan aufgeführten textlichen Festsetzungen).

Nach Inbetriebnahme der Schmutzwasserkanalisation im Ortsteil Groß Lessen sind die Hauskläranlagen stillzulegen und vom SW-Leitungsnetz abzutrennen. Die grundstückseigenen SW-Leitungen sind direkt an die SW-Sammelkanalisation anzuschließen.

10.4 Oberflächenentwässerung

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit nicht über eine zentrale Oberflächenentwässerung entsorgt. Mit Ausnahme des Dorfgebietes, für das eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt ist, wird aufgrund der Nutzungsfestsetzungen nur ein sehr geringer Teil der Flächen oberflächenversiegelt. Es wird davon ausgegangen, daß die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern können.

10.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das Nds. Ausführungsgesetz zum Abfallbeseitigungsgesetz vom 09.04.1973 (GVBl. S. 109) geregelt, wonach der Landkreis Diepholz für die schadlose Deponierung zuständig ist. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung des Planbereiches wird im Planbereich ausschließlich Hausmüll anfallen.

10.6 Ton-, Fernseh-, Rundfunkempfang

Die Oberpostdirektion Bremen weist in ihrer Stellungnahme vom 22.02.84 darauf hin, daß die ungehinderte Teilnahme der Bürger an Ton- und Fernseh-Rundfunkempfang im Hinblick auf Art.5 (1) des Grundgesetzes zu den öffentlichen Belangen gehört, die nach verschiedenen baurechtlichen Vorschriften zu wahren oder zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 (6) BBauG sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen; der ungestörte Ton- und Fernseh-Rundfunkempfang ist diesen Bedürfnissen zuzurechnen. Die Oberpostdirektion Bremen weist darauf hin, daß einzelne, die vorhandene / geplante Bebauung um mehr als

6,00 m überragende Bauwerke die Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattungen bzw. durch Reflektion beeinträchtigen können. Vorsorglich macht die Deutsche Bundespost auch darauf aufmerksam, daß z. B. durch Fangzäune hinter Sportplatztore Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfanges auftreten können.

Aufgrund der Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist mit unterschiedlichen Gebäudehöhendifferenzen > 6,00 m nicht zu rechnen. Bei der Ausstattung des Sportplatzes mit Sporteinrichtungen und Fangzäunen sind solche Materialien zu wählen, die keine Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfanges durch Reflektionen bzw. Abschattungen hervorrufen. Die Stadt Sulingen als Träger der Baumaßnahme "Sportplatz Groß Lessen" wird diesen geäußerten Anregungen und Hinweisen Rechnung tragen.

11. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1980).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz bzw. der Stadt Sulingen zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover bzw. das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege - (Scharnhorststraße 1, 3000 Hannover 1) benachrichtigen werden.

12. Kosten

Die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" festgesetzten Maßnahmen entstehenden Kosten liegen insgesamt bei rd. 1.124.200,-- DM. Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

| | Gesamtsumme | | davon Anteil der Stadt | |
|---|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| | DM | | % | DM |
| 1. Planungskosten | 4.000,-- | 4.000,-- | 100 | 4.000,-- |
| 2. Grunderwerb incl. Gebühren und Vermessungskosten | | | | |
| a) Verkehrsflächen (Erweiterung und Neuanlegung) | 23.700,-- | | | |
| davon für Straßen und Fußwege | | 20.000,-- | 10 | 2.000,-- |
| Parkplätze (WS) | | 200,-- | 10 | 20,-- |
| Parkplätze (Sportanlage) | | 3.500,-- | 100 | 3.500,-- |
| b) Grünfläche (öffentlich) | 237.500,-- | | | |
| davon für Parkanlagen | | 6.500,-- | 10 | 650,-- |
| Spielplätze | | 11.000,-- | 100 | 11.000,-- |
| Sportanlage | | 220.000,-- | 100 | 220.000,-- |
| 3. Straßenbaukosten | 225.000,-- | | | |
| davon für Straße und Fußwege | | 191.000,-- | 10 | 19.100,-- |
| für Parkplätze (WS) | | 2.000,-- | 10 | 200,-- |
| für Parkplätze (Sportanlage) | | 32.000,-- | 100 | 32.000,-- |
| Straßenbeleuchtung | 7.000,-- | 7.000,-- | 10 | 700,-- |
| 4. Grünanlage | 140.800,-- | | | |
| davon für Sportanlage | | 106.000,--* | 100 | 106.000,--* |
| für Parkanlage | | 10.000,-- | 10 | 1.000,-- |
| für Spielplatz | | 24.800,--* | 100 | 24.800,--* |
| S u m m e | 638.000,-- | 638.000,-- | | 424.970,-- |

*) Die Beträge verstehen sich exclusive der jeweiligen Ausstattung mit Sportplatz- und Spielplatzmobilier und exclusive sonstiger baulicher Anlagen, wie Umkleiden usw.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungrechtlichen Bestimmungen der Stadt Sulingen. Der o.a. Eigenanteil der Stadt Sulingen wird aus allgemeinen Steuermitteln aufgebracht.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt.-Versorgung sowie der dezentralen Regenwasserbeseitigung entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten der Stadt Sulingen, sondern werden durch die jeweiligen Versorgungsbetriebe aufgebracht bzw. sind die dezentralen Regenwasserbeseitigungsanlagen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu finanzieren.

Für die Anlegung der Schmutzwassersammelkanalisation im Bebauungsplangebiet sind vom Tiefbauamt der Stadt Sulingen voraussichtliche Kosten in Höhe von rd. 150.000,-- DM ermittelt worden, einschließlich der Kosten für die Hausanschlußleitungen in Höhe von rd. 20.000,-- DM, die von den Grundstückseigentümern zu 100 % getragen werden. Nach den Festsetzungen der Satzung der Stadt Sulingen über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Entwässerung der Stadt Sulingen vom 10.06.82, inkraftgetreten am 01.07.82, beträgt der derzeitige Beitragsmaßstab gem. § 4 (3) der Entwässerungsabgabensatzung je qm beitragsfähiger Grundstücksfläche 2,40 DM.

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen privaten Bauflächen ergibt sich aufgrund der prozentualen Bewertungsziffern der Grundstücksflächen (eingeschossig 100 %, zweigeschossig 125 %) ein Kanalbaubeitrag von rd. 51.650,-- DM. Aber auch außerhalb des Bebauungsplangebietes belegene Flächen sind an diese Kanalleitungen anzuschließen und somit nach o. a. Satzung kanalbaubeitragspflichtig.

Der nicht durch den Schmutzwasserkanalbaubeitrag finanzierbare Anteil wird aus allgemeinen Steuermitteln haushaltsmäßig bereitgestellt.

Das Nieders. Landvolk e. V. hat mit Schreiben vom 04.06.1984 Anregungen und Bedenken zur vorliegenden Bebauungsplanung geäußert. Hierbei führt das Nieders. Landvolk e. V. an, daß die Planung auch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 26/25 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen, umfasse. Dabei wird die Sorge zum Ausdruck gegeben, daß dieses Flurstück nicht zu den Kosten der Erschließung bzw. der Entsorgung (Schmutzwasserkanalisation) im gegenwärtigen Zeitpunkt herangezogen werden darf. Das Nieders. Landvolk schlägt daher vor, die auf das Flurstück 26/25 entfallenden Kosten solange zu stunden, bis dieses Flurstück einer anderen als landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

Das betreffende Flurstück ist im Flächennutzungsplan '80 als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Es befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und ist somit nicht planungsrechtlich verbindlich beplant. Eine Heranziehung zu den Erschließungskosten wie auch zu den Kosten der Schmutzwasserkanalisation ist daher beim gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich. Die Bedenken des Nieders. Landvolkes sind daher unbegründet.

Unter Pkt. 2 des Nieders. Landvolkes e. V. vom 04.06.1984 wird die Befürchtung zum Ausdruck gebracht, daß möglicherweise auf die landwirtschaftlichen Betriebsstätten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (MD)

Kosten für Anlagen umgelegt werden, die diesen keine wirtschaftlichen Vorteile entstehen lassen.

Hierzu muß festgestellt werden, daß Kosten für die Anlegung der Verkehrsflächen sowie der Anlage des Spielplatzes und der Sportanlage nicht auf die landwirtschaftlichen Hofflächen umgelegt werden können, da diese Hofflächen nicht durch die vorgenannten Maßnahmen berührt werden. Die Grunderwerbs- und Erstellungskosten der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünanlage sind jedoch gem. § 2 i.V.m. § 4 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Sulingen mit 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes umlagefähig.

13. Sicherung der Infrastruktur

Eine Festsetzung gemäß § 9 a des BBauG ist nicht vorgesehen, da die entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen zum Teil im Baugebiet vorhanden sind und die Einrichtung der noch erforderlichen Maßnahmen gesichert ist. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird auf Pkt. 10.3 "Abwasserbeseitigung" verwiesen.

14. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Durch diesen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten, so daß eine Darlegung gem. § 13 a BBauG nicht erforderlich ist.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umlegungen nicht erforderlich, da kein Grundstückseigentümer durch die ausgewie-

senen und festgesetzten Nutzungen wesentlich gegenüber anderen benachteiligt wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Sulingen bzw. ist mit einem kurzfristigen Erwerb zu rechnen. Die Parzellierung des noch unbebauten Kleinsiedlungsgebietes erscheint insofern unproblematisch, da es sich hierbei nur um ein zusammenhängendes, im Eigentum eines Eigentümers befindliches Grundstück handelt.

16. Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Stadt Sulingen steht nach Maßgabe des § 24 BBauG ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht braucht voraussichtlich nicht ausgeübt zu werden, wenn, wie im vorhergehenden Punkt bereits angeführt, die für die Erschließungsanlage notwendigen Flächen in das Eigentum der Stadt Sulingen übergegangen sind.

17. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" gem. § 12 BBauG wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Lessen "An der Schule" außer Kraft.

18. Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 2 (5) BBauG und
1. öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6)
BBauG

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 08.12.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.01.84 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" lag nebst Begründung im Zeitraum vom 17. Januar bis zum 17. Februar 1984 öffentlich aus.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a (2) BBauG erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG im Zeitraum vom 17.01. bis 17.02.84. Insgesamt wurden 32 Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG informiert.

Die vorliegenden Anregungen und Bedenken (s. Pkt. 18.3) wurden vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 29.03.84 erörtert. Die Erörterungsergebnisse sind unter den jeweiligen Bezugspunkten in die Begründung bzw. in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

18.1 Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- 01 Arbeitsamt Nienburg
- 02 Bergamt Hannover
- 03 Bundesvermögensamt Hannover
- 04 Fernmeldeamt 2 Bremen
- 05 Staatl. Forstamt Erdmannshausen
- 06 Staatshochbauamt Diepholz
- 07 Handwerkskammer Hannover
- 08 Nieders. Landvolk e. V. - Kreisverband Grafschaft Diepholz
- 09 Kreisnaturschutzbeauftragter - Forstdirektor Schoepffer
- 10 Industrie- und Handelskammer Hannover
- 11 Nieders. Landesamt für Bodenforschung
- 12 Nieders. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege
- 13 Katasteramt Sulingen
- 14 Samtgemeinde Siedenburg
- 15 Samtgemeinde Kirchdorf
- 16 Flecken Steyerberg

18.2 Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten in ihren Stellungnahmen keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken

- 01 Deutsche Bundesbahn - Bundesbahndirektion Hannover
- 02 Amt für Agrarstruktur
- 03 Wasserversorgungsverband SULINGER LAND
- 04 Landwirtschaftskammer Hannover - Außenstelle Sulingen -
- 05 Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG
- 06 Wehrbereichsverwaltung II, Hannover
- 07 Polizeiabschnitt Diepholz
- 08 Energieversorgung Weser-Ems AG
- 09 Samtgemeinde Schwaförden
- 10 Samtgemeinde Barnstorf

18.3 Folgende Träger öffentlicher Belange
äußerten in ihren Stellungnahmen
Anregungen und Bedenken

01 Landkreis Diepholz (Stellungnahme vom 15.02.84)

s. hierzu: unter Pkt. 10.3
"Abwasserbeseitigung",
unter Pkt. 10.2
"Wasserversorgung",
unter Pkt. 8.2.3.3
"Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung Kinder-
spielplatz"

02 Bezirksregierung Hannover (Stellungnahme vom 31.01.84)

Die Bezirksregierung Hannover hat als Hinweis zur örtlichen Bauvorschrift und Gestaltung angeregt, daß nur lebende Hecken und Holzzäune zulässig sind. Berücksichtigt wurde dieser redaktionelle Hinweis hinsichtlich des Ausschlusses weiterer Materialien unter Pkt. 8.4 "Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung"

03 Wasserwirtschaftsamt Sulingen (Stellungnahme vom 17.02./23.03.84)

s. hierzu unter Pkt. 10.3 "Abwasserbeseitigung"

04 Oberpostdirektion Bremen (Stellungnahme vom 22.02.84)

s. hierzu unter Pkt. 10.6 "Ton-Fernseh-Rundfunkempfang"

05 Straßenbauamt Nienburg/Weser (Stellungnahme vom 16.02./28.03.84)

siehe hierzu unter Pkt. 8.2.2.1
"Überörtliche Verkehrsbelange",
unter Pkt. 8.2.2.2
"Innere Verkehrsbelange"

06 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover (Stellungnahme vom 10.02.84)

siehe hierzu unter Pkt. 8.3
"Immissionsschutz"

18.4 Aus der Bevölkerung liegen keine Anregungen und Bedenken vor.

19. 2. öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.03.1984 aufgrund des Abwägungsergebnisses zu den vorliegenden Anregungen und Bedenken Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen beschlossen, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (siehe hierzu auch Pkt. 18 "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG und 1. öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG). In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Sulingen die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 04. Mai bis zum 04. Juni 1984. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Datum vom 25.04.1984 gemäß § 15 der Hauptsatzung der Stadt Sulingen ordnungsgemäß bekanntgemacht.

Gemäß § 2 a (6) BBauG wurden die Träger öffentlicher Belange von der 2. öffentlichen Auslegung mit Datum vom 02.05.1984 benachrichtigt. Es wurde gebeten, Anregungen und Bedenken zu dieser Planung bis zum 04. Juni 1984 zu äußern. Insgesamt sind 31 Träger öffentlicher Belange (die Belange des Fernmeldeamtes II Bremen werden durch die Oberpostdirektion Bremen wahrgenommen) an der Planung beteiligt worden.

19.1 Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab

- 01 Bezirksregierung Hannover
- 02 Arbeitsamt Nienburg
- 03 Bundesvermögensamt Hannover
- 04 Deutsche Bundesbahn - Bundesbahndirektion Hannover

- 05 Deutsche Bundespost - Oberpostdirektion
Bremen
- 06 Amt für Agrarstruktur Sulingen
- 07 Bergamt Hannover
- 08 Staatshochbauamt Diepholz
- 09 Wasserwirtschaftsamt Sulingen
- 10 Wasserversorgungsverband SULINGER LAND
- 11 Handwerkskammer Hannover
- 12 Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-A
- 13 Kreisnaturschutzbeauftragter
- Forstdirektor Schoepffer -
- 14 Industrie- u. Handelskammer Hannover-
Hildesheim, Geschäftsstelle Syke
- 15 Polizeiabschnitt Diepholz
- 16 Nds. Landesamt für Bodenforschung
- 17 Landesverwaltungsamt - Institut für
Denkmalpflege
- 18 Katasteramt Sulingen
- 19 Samtgemeinde Siedenburg
- 20 Samtgemeinde Kirchdorf
- 21 Samtgemeinde Schwaförden
- 22 Flecken Steyerberg

19.2 Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten
in ihren Stellungnahmen keine planungsrele-
vanten Anregungen und Bedenken

- 01 Landkreis Diepholz
- 02 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- 03 Staatl. Forstamt Erdmannshausen
- 04 Straßenbauamt Nienburg (Weser)
- 05 Landwirtschaftskammer Hannover,
Landbauaußenstelle Sulingen
- 06 Wehrbereichsverwaltung II Hannover
- 07 Energieversorgung Weser-Ems AG
- 08 Samtgemeinde Barnstorf

19.3 Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten
in ihren Stellungnahmen Anregungen und Bedenken

01 Nieders. Landvolk e. V. - Kreisverband
Grafschaft Diepholz -

Stellungnahme vom 04.06.1984

siehe hierzu unter Pkt. 12 "Kosten"
und unter Pkt. 8.3 "Immissionsschutz".

19.4 Aus der Bevölkerung liegen keine Anregungen
und Bedenken vor.

20. Satzungsbeschluß

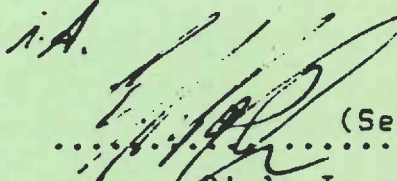
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner
Sitzung am 05.07.1984 die im Rahmen der 2.
öffentlichen Auslegung eingegangenen Anre-
gungen und Bedenken erörtert und nach ent-
sprechender Abwägung gemäß § 1 (7) BBauG
(die hierzu getroffenen Entscheidungen sind
unter den jeweiligen Punkten innerhalb der
Begründung dargelegt) den Satzungsbeschluß
gemäß § 10 BBauG gefaßt.

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt
der Stadt Sulingen.

Sulingen, den 21.11.1983

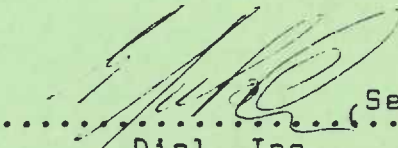
Ergänzt:

Sulingen, den 16.01.1984

i.A.

..... (Sebode)
.....
Dipl.-Ing.

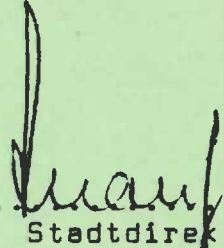
Überarbeitet aufgrund der Erörterungsergebnisse
der Ratssitzung vom 29.03.84 zu den im Rahmen der
1. öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen
und Bedenken.

Sulingen, den 02.05.1984


..... (Sebode)
.....
Dipl.-Ing.


Sulingen, den 02.05.1984



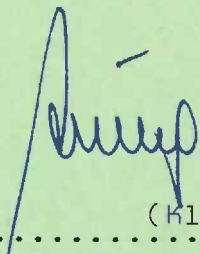

..... (Knauf)
.....
Stadtdirektor

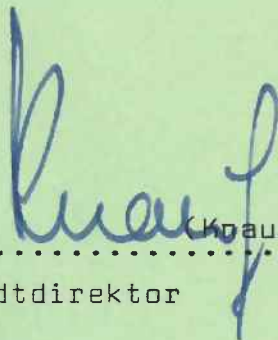
Überarbeitet aufgrund der Erörterungsergebnisse
der Ratssitzung vom 05.07.1984 zu den im Rahmen
der 2. öffentlichen Auslegung eingegangenen
Anregungen und Bedenken.

Sulingen, den 26.07.1984


..... (Sebode)
Dipl.-Ing. SRP

Sulingen, den 26.07.1984

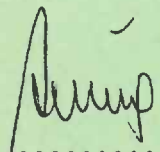

..... (Kling)
Bürgermeister


..... (Krauf)
Stadtdirektor

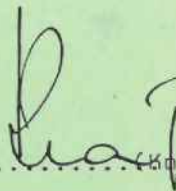


Der Rat der Stadt Sulingen ist in seiner Sitzung am 22.05.1985
der in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Diepholz vom
28.01.1985, Az.: DH XVIII 61 70 22-1(21/84) zum Bebauungsplan
Nr. 91 "Über der Junkernscheune" verfügten Maßgabe, die Begrün-
dung entspr. den im Bericht vom 22.01.1985, Az.: 61 -Se/Im- ge-
troffenen Aussagen zu ergänzen, beigetreten.

Sulingen, den 04.06.1985


.....(Kling)
Bürgermeister




.....(Knauf).
Stadtdirektor