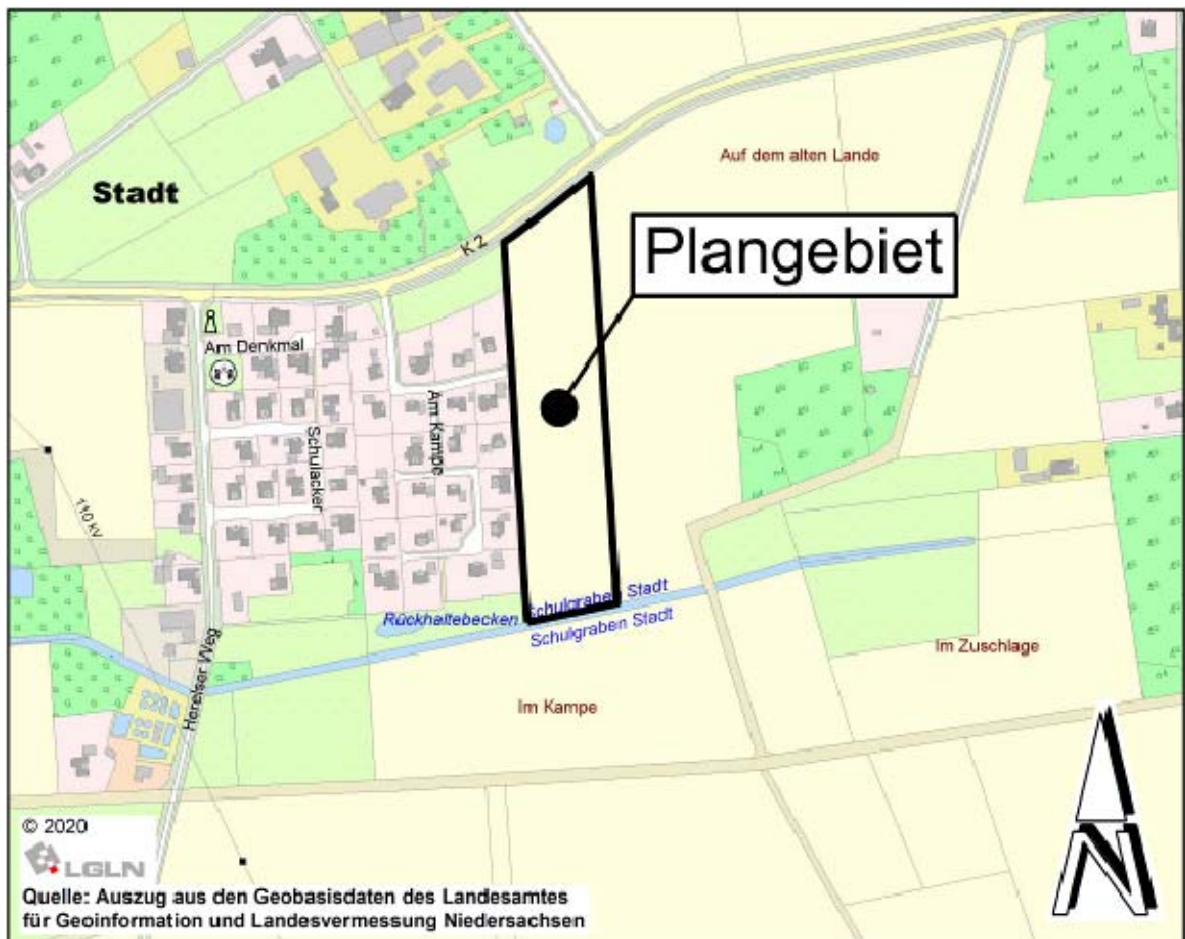




Stadt *Sulingen*

Der Bürgermeister

Begründung mit Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 123
„Erweiterung Wohngebiet Stadt II“
Mit örtlichen Bauvorschriften



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
FAX: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	6
3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG	7
4 INHALT DES PLANES	7
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	9
4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	10
4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4.7 VER- UND ENTSORGUNG	13
4.7.1 Verkehrerschließung	13
4.7.2 Ver- und Entsorgung	14
5 UMWELTBERICHT	15
5.1 EINLEITUNG	15
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	15
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
5.2 BESTANDSAUFNAHME	21
5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	21
5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit	21
5.2.1.2 Immissionssituation	21
5.2.1.3 Erholungsfunktion	23
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	24
5.2.2.1 Naturraum	24
5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	24
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	25
5.2.2.4 Klima / Luft	27
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	27
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
5.3 NULLVARIANTE	30
5.4 PROGNOSE	30
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	30
5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet	30
5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	31
5.4.1.3 Erholungsfunktion	32
5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	32
5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	32
5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	32
5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten / Kampfmittel	33
5.4.2.3 Klima / Luft	35
5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	36
5.4.2.5 Wirkungsgefüge	38
5.4.2.6 Risiken für die Umwelt	39

5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	39
5.4.4	Wechselwirkungen	40
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	40
5.4.6	Sonstige Belange des Umweltschutzes	40
5.4.7	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	41
5.4.7.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	41
5.4.7.2	Artenschutzprüfung	41
5.5	MAßNAHMEN	42
5.5.1	Immissionsschutzregelungen	42
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	42
5.5.3	Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen	42
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	46
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	46
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	47
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	47
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	48
5.8.1	Methodik	48
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	48
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	49
6	ABWÄGUNGSERGEBNIS	50
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	51
8	VERFAHREN.....	51
	ANLAGEN	52

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 123 „Erweiterung Wohngebiet Stadt II“ der Stadt Sulingen befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Hauptortes im Bereich „Stadt“ der Ortschaft Rathlosen und umfasst den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 80/7 der Flur 10, Gemarkung Rathlosen. Es grenzt im Norden an die Kreisstraße 2 und schließt östlich an das Wohngebiet entlang der Straße „Am Kampe“ an. Im Süden begrenzt der „Schulgraben Stadt“ das Gebiet.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Sulingen umfasst neben der Kernstadt auch mehrere Ortschaften. Diese stellen, trotz der Zugehörigkeit zur Stadt, jeweils eigene soziale Einheiten dar.

In der Ortschaft Rathlosen nordwestlich der Kernstadt Sulingen mit den Siedlungen Flüte, Herelse, Landwehr, Rathlosen und Stadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, insbesondere von jungen Familien, die aufgrund ihrer sozialen Bindungen in der Ortschaft bauen möchten. In der Ortschaft wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Erweiterung Wohngebiet Stadt“ (Rechtskraft 02.08.2001) das letzte Wohngebiet vor ca. 20 Jahren im Bereich der Siedlung „Stadt“ entwickelt. Die mit diesem Plan ausgewiesenen Grundstücke sind vollständig vergeben und bebaut. Der Stadt Sulingen stehen somit in der Ortschaft derzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine übliche Einfamilienhausbebauung anbieten kann.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 123 beabsichtigt die Stadt daher das Wohngebiet „Erweiterung Wohngebiet Stadt“ nach Osten zu erweitern und damit die Wohnbauentwicklung in der Ortschaft für die kommenden Jahre sicherzustellen.

Die zur Verfügung stehende Fläche mit einer Größe von ca. 2,2 ha grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 an und stellt eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung dieses Wohngebietes dar.

Da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, ist für die geplante wohnbauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) für den Landkreis Diepholz wurde für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Darstellung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich übernommen. Der östliche Rand ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt.

Vorbehaltsgebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge, soweit anderen Entwicklungen der Vorrang gegeben werden soll.

Im vorliegenden Fall soll damit im Plangebiet eine zweite Bauzeile geschaffen werden, um den bestehenden Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Rathlosen zukunftsfähig zu decken und die erforderlichen Erschließungsanlagen beidseitig für die Erschließung von Grundstücken heranzuziehen.

Nach Ansicht der Stadt wird die derzeitige Eignung und Bedeutung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, welches sich großflächig nach Osten, Norden und Süden fortsetzt, durch die vorliegende Planung daher nicht wesentlich verändert.



2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

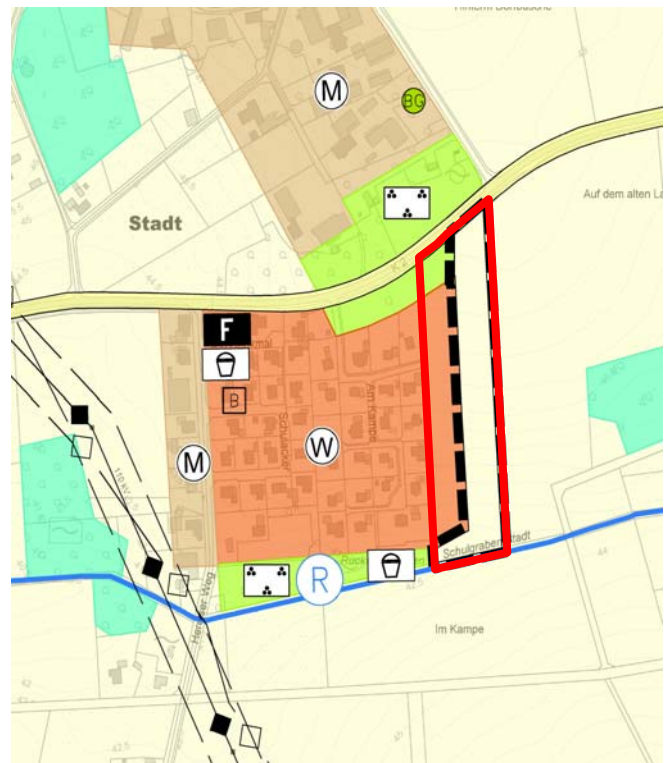
Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der westliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil und südliche Rand des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Osten und Süden hin fort.

Die bestehenden Wohngebiete westlich des Plangebietes sind als Wohnbaufläche dargestellt, welche im Norden und Süden von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ bzw. „Regenrückhaltebereich“ eingfasst sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 soll der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die nördlichen und südlichen Randbereiche sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Soweit die Darstellungen entgegenstehen, wird parallel zum Bebauungsplan daher auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung von Wohnbauflächen bzw. teilweise auch von Grünflächen geändert (8. Änderung des FNP).

-  Plangebiet B.-Plan Nr. 123
-  F.-Planänderung Nr. 8



2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Die Flächen im Plangebiet werden vollständig ackerbaulich genutzt.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 2 und im Süden durch den „Schulgraben Stadt“ begrenzt. Nördlich der K 2 schließt sich die aus Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben bestehende ursprüngliche Ortslage des Ortsteils an.

Im Westen schließt sich das mit dem Bebauungsplan Nr. 80 ausgewiesene Wohngebiet an. Dieser Bereich ist vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Südlich der Wohnbebauung wurde entlang des „Schulgraben Stadt“ eine Grünzone mit einem Spielplatz und einer Regenwasserrückhalteanlage geschaffen.

Südwestlich befindet sich entlang der Straße „Herelser Weg“ eine lockere Bebauung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen Wohnnutzungen. Die hier nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe halten zum Plangebiet Abstände von ca. 500-600 m ein. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In ca. 450 m Entfernung verläuft östlich die B 61. Beidseitig der Bundesstraße sind Wohngebäude und einzelne gewerbliche Nutzungen (z.B. Landgasthaus) angeordnet, denen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zwischengelagert sind. Nordöstlich befindet sich in ca. 600 m Entfernung der Jagdschützenclub Sulingen.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 5.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 5.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Konzept zur Standortausweisung

Wie bereits ausgeführt, stehen der Stadt Sulingen in der Ortschaft Rathlosen derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 80 im Bereich der Siedlung Stadt ausgewiesene jüngste Wohngebiet wurde vor 20 Jahren entwickelt und ist vollständig bebaut, sodass der Stadt Sulingen in der Ortschaft bereits seit längerem keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, die sie Bauwilligen für eine übliche Einfamilienhausbebauung anbieten kann. Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage soll dieses Wohngebiet im Bereich Stadt daher nach Osten ausgeweitet werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sulingen zeigt hier - städtebaulich sinnvoll – bereits eine mögliche Wohnbauentwicklung um eine Bauzeile im östlichen Anschluss der vorhandenen Wohngebiete und eine Grünfläche als Abstand zur nördlich verlaufenden Kreisstraße 2 auf, da dadurch eine kompakte und geschlossene Siedlungsentwicklung geschaffen werden kann.

Die jetzige Planung als Wohngebiet geht im Osten über die bereits dargestellte Wohnbaufläche hinaus, um im Plangebiet eine zweite Bauzeile zu ermöglichen und den bestehenden Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Rathlosen zukunftsfähig zu decken. Gleichzeitig ist es städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll, die erforderlichen Erschließungsanlagen beidseitig für die Erschließung von Grundstücken heranzuziehen, das proportionale Verhältnis zwischen Erschließungsanlage und Grundstücksfläche nachhaltig sinnvoll zu halten und somit die Kosten der Erschließung zu optimieren.

Die Plangebietsfläche konnte bereits von der Stadt erworben werden und bietet die Möglichkeit, zeitnah ca. 15 Einfamilienhausgrundstücke auszuweisen. Im Süden erstreckt sich das Gebiet bis zum Schulgraben, welcher auch den bisherigen Siedlungsbereich im Süden begrenzt.

Eine alternativ denkbare Erweiterung im westlichen Anschluss des Siedlungsbereichs bietet sich, aufgrund einer dort verlaufenden Hochspannungsleitung, nicht an (s.a. Kap. 2.2). Die nördlich der Kreisstraße gelegene Bebauung ist neben Wohnnutzungen noch wesentlich von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt, deren Geruchsimmissionen eine Wohngebietsentwicklung einschränken.

Insgesamt stellt die gewählte Erweiterungsfläche daher eine sinnvolle und angemessene Lösung zur Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Rathlosen dar.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung in Erweiterung der westlich bestehenden Wohngebiete entwickelt werden. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Anpas-

sung der Nutzungsstruktur des neuen Baugebietes an die vorhandene, durch Wohnnutzungen geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

In jüngeren Bauleitplanverfahren hat die Stadt für Einfamilienhausgebiete oftmals Nutzungseinschränkungen formuliert und in allgemeinen Wohngebieten auf Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Läden mit Verkaufsflächen über 50 m²,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

ausgeschlossen. Diese Regelungen werden analog auch für das vorliegend geplante Wohngebiet vorgesehen, um vorsorglich zusätzliche Störungen, die von derartigen Anlagen potenziell ausgehen können, zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet den im § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswert von 0,4 und soll eine lockere Bebauung in Anpassung an die umliegend vorhandene dörfliche Bebauungsstruktur sicherstellen. Gleichzeitig wird jedoch die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., nicht weiter eingeschränkt, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird die bauliche Nutzung im Wohngebiet auf eine maximale Grundfläche von 45% begrenzt.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 80 wurde die Geschosszahl mit einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 123 sollen dagegen zwei Vollgeschosse zulässig sein. Damit sollen im Gebiet auch neuere Bau- und Dachformen (z.B. Gebäude mit versetztem Satteldach oder sog. Toskanahäuser mit Zeltdach) ermöglicht werden, wie sie auch in Sulingen zunehmend nachgefragt werden. Gleichzeitig wird jedoch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (abweichend vom Bebauungsplan Nr. 80) durch die Festsetzung einer Sockel-, Trauf- und einer Firsthöhe begrenzt und dadurch eine Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper definiert.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit dieser Festsetzung soll eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet und unverhältnismäßige Geländemodellierungen vermieden werden.

Die zulässige Traufhöhe soll im allgemeinen Wohngebiet 6,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,5 m betragen.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Als oberer Bezugspunkt gilt der First. Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

4.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sich sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her der angrenzenden Siedlungsstruktur anpasst.

Im westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 80 wurde die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. 2 je Einzelhaus bzw. nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Diese Regelungen werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden dörflichen Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht.

Gleichzeitig würde eine Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen bedeuten und ist daher nicht vorgesehen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Um einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird außerdem analog zum Bebauungsplan Nr. 80 festgesetzt, dass pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig ist.

Zu den öffentlichen Grünflächen werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Tiefe festgesetzt.

Am West- und Ostrand des Plangebietes sollen Gehölzstreifen zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung entstehen. In diesen Bereichen werden daher nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen oder die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Die geplante Bebauung soll sich nach den Zielen der Stadt in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Stadt anpassen. Die Stadt hat auch in anderen Bebauungsplänen, insbesondere für Wohngebiete, gestalterische Vorgaben formuliert, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Für das vorliegende Plangebiet sollen neben Vorschriften zur Ausbildung der Dachflächen in Bezug auf die Form, Neigung und die farbliche Gestaltung auch Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden, um eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten.

Dächer

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Im Ortsteil Stadt finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um im Plangebiet ein Mindestmaß an Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird festgelegt, dass die Hauptdächer mit Dachneigungen von mindestens 20° auszubilden sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m², da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Zudem werden für die Gestaltung der Dachflächen Festlegungen getroffen, damit diese sich auch hinsichtlich der Farb- und Materialgebung den Gebäuden in der Umgebung im Ortsteil Stadt anpassen. Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind danach ausschließlich unglasierte Tondachziegel oder optisch vergleichbare Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit bis Schwarz zu verwenden. Andere z.B. großformatige Dacheindeckungen, ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur oder glasierte Dachziegel sollen jedoch nicht zugelassen werden, da sie das Ortsbild beeinträchtigen können. Ausgenommen von dieser Festsetzung werden jedoch ebenfalls untergeordnete Dachteile sowie Anlagen zur solarenergetischen Nutzung und Wintergärten.

Gartengestaltung

Im Stadtgebiet werden zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche insbesondere im öffentlichen Vorgartenbereich das Ortsbild negativ beeinflussen. Als Vorgärten werden dabei die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und vorderer Gebäudefront, jeweils verlängert bis zu den Grundstücksgrenzen bezeichnet.

Die Vorgärten sollen, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher usw.) angelegt und als solche dauernd unterhalten werden. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder die Nutzung von Vlies- oder Folienabdeckungen sollen im Vorgartenbereich nicht zulässig sein.

Neben der Ortsbildgestaltung trägt dies auch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

Grundstückseinfriedung

Darüber hinaus wird für die Einfriedung der Vorgartenflächen die Festsetzung getroffen, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als lebende Hecken oder als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe geschlossene Sichtschutzzäune oder Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Auch die Errichtung von Zäunen z.B. aus Kunststoff und/oder Metall würde sich in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage in diesem Bereich auswirken und das ortstypische Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenraumverhältnisse beeinträchtigen. Die Festsetzung dient damit ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrüntem Vorgartenbereichen und der positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes. Gleichzeitig können damit auch Einschränkungen der Verkehrssicherheit wegen mangelnder Sicht vermieden werden.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit anderen Materialien oder größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck werden Teilflächen im nördlichen und südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche am Südrand soll der Anlage einer Regenwasserrückhalteanlage dienen. Im Übrigen soll die Fläche, wie auch die Grünfläche am Nordrand, parkartig gestaltet und teilweise mit Gehölzen bepflanzt werden. Ergänzt werden sollen diese Anpflanzungen durch weitere Gehölzstreifen am West- und Ostrand des geplanten Wohngebietes, welche die geplante Bebauung zum vorhandenen Wohngebiet abgrenzen und in die freie Landschaft einbinden.

Zudem wird, analog zur auch in anderen Wohngebieten der Stadt getroffenen Regelung zur Durchgrünung des Wohngebietes festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: Stammumfang mindestens 10-12 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Das Pflanzgebot ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Fertigstellung der Bebauung in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet schließt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt und im Bereich einer Kurve südlich an die Kreisstraße 2 an. Aus diesen Gründen und da das westlich angrenzende Wohngebiet in geringer Entfernung mit der Straße „Am Kampe“ über einen Anschluss an die K 2 verfügt, wird von der Straßenbehörde eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße nicht in Aussicht gestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt daher von Westen über das bestehende Wohngebiet. Hier wurde die Erschließungsstraße „Am Kampe“ bereits bis an den östlichen Rand geführt, um diese bei Bedarf für eine Erweiterung des Wohngebietes nach Osten für dessen Erschließung heranzuziehen. Hiervon wird nun Gebrauch gemacht.

Mit der Wohngebietserweiterung ist daher die Verlängerung der Straße nach Osten vorgesehen. Diese soll im weiteren Verlauf nach Süden verschwenken und im südlichen Bereich in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,5 m (gem. RAST06 ausreichend für Müllfahrzeuge) enden.

Über eine Stichstraße werden im nördlichen Bereich entstehende rückwärtige Grundstücke erschlossen.

Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch eine fußläufige Wegeverbindung im südlichen Bereich, welche die Durchlässigkeit des Gebietes zur am Südrand geplanten Grünzone und dem westlich angrenzenden Spielplatz gewährleisten soll. Über diesen Weg kann auch die Erreichbarkeit und Unterhaltung der geplanten Regenwasserrückhalteanlage sichergestellt werden. Die Befahrbarkeit des Weges für Unterhaltungsfahrzeuge wird daher konkret zugelassen.

In Bezug auf die Kreisstraße 2 befindet sich das Gebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Entlang der K 2 wird, ähnlich der Regelung im Bebauungsplan Nr. 80, ein Streifen in einer Breite von 45 m als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt und verbleibt in öffentlicher Hand. Dadurch ist sichergestellt, dass Zufahrten oder Zugänge von den Wohngrundstücken auf die Kreisstraße nicht entstehen können.
- Aufgrund der geplanten Grünfläche befindet sich das geplante Wohngebiet bereits vollständig außerhalb der Bauverbotszone. Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der K 2 jedoch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Stadt“ die von den Linien 122 und 158 des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen bedient wird. Durch die Linie 158 gibt es ein Fahrtangebot nach Sulingen bzw. Twistringen. Das Fahrtangebot der Linie 122 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch die Wasserversorgung (WV) Sulinger Land gewährleistet werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz erstellt.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Oberflächenwasser (Anlagen 2 und 2a)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (s. Anlage 2). Danach liegen im überwiegenden Teil des Plangebietes in nur geringer Tiefe (< 1m) lehmige Böden mit ungünstigen Versickerungseigenschaften vor.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde kein lehmiger Boden erkundet. Um die gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand einzuhalten, wäre jedoch eine Versickerung in diesem Bereich nur eingeschränkt in flachen Mulden ggf. in Kombination mit einer Geländeaufhöhung möglich. Aufgrund der variierenden Flurabstände zu den wasserstauenden, lehmigen Böden müssten die Bodenverhältnisse zudem

am jeweils geplanten Standort für eine Versickerungsanlage nochmals gezielt geprüft werden.

Nach Auffassung der Stadt ist es daher sinnvoller, analog zur Regelung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 80, am südlichen Rand des Plangebietes eine zentrale Regenwasserrückhalteanlage zu schaffen, über die das anfallende Oberflächenwasser, auf das natürliche Maß gedrosselt, in die südlich verlaufende Vorflut abgeleitet wird.

Nach den hydraulischen Berechnungen ist für das geplante Wohngebiet ein Rückhaltevolumen von 358 cbm erforderlich. Die zur Verfügung stehende Fläche ist ausreichend dimensioniert, diese erforderliche Rückhaltung sicherzustellen (s. Anlage 2a).

Die Erreichbarkeit der Anlage für Unterhaltungszwecke kann über die geplante Wegeverbindung sichergestellt werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz.

Die Stichstraße im Norden bietet keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung jeweils an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 45 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1 dient die vorliegende Planung der Erweiterung der westlich vorhandenen Wohngebiete. Für diesen Zweck wird eine Fläche in einer Größe von ca. 2,16 ha in Anspruch genommen.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten Nutzungen wird bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % im allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von maximal ca. 6.500 qm in Anspruch genommen. Dazu kommen ca. 2.000 qm an Straßenfläche. Eine Fläche in der Größe von ca. 5.400 qm wird allerdings auch als Grünfläche für die Anlage einer Regenwasserrückhalteanlage und für die Anlage einer parkartigen Bepflanzung vorgesehen. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge zu untersuchen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im geplanten Wohngebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 9,5 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht den Gebäudehöhen im angrenzenden Siedlungsbereich. Zudem soll die geplante Bebauung durch Gehölzstreifen am West- und Ostrand durchgrünt bzw. in die freie Landschaft eingebunden werden. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung

liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (2008) ist der Plangebietsbereich als Biotoptyp mit Grundbedeutung und als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung dargestellt. Gemäß den Karten 3a und b handelt es sich im Bereich der Plangebietsfläche um Bereiche mit beeinträchtigter und gefährdeter Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt und Bereiche mit allgemeiner sowie beeinträchtigter und gefährdeter Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt. Als Zielkonzept ist für den Planbereich die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung der Gebiete mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter formuliert.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Stadt Sulingen hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie¹ anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL 2008) zur Anwendung.

Die GIRL 2008 enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet insbesondere Lärmbelastungen durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 2 denkbar. Auch aus dem Baugebiet sind, aufgrund der Größe des geplanten Wohngebietes und der damit einhergehenden planbedingten Verkehrszunahme, relevante Immissionen auf vorhandene Wohnnutzungen möglich. Nordöstlich befindet sich das Gelände des Jagdschützenclub Sulingen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1	
	Allgemeines Wohngebiet
Tags	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im

¹ Die früheren VDI-Richtlinien 3471 bis 3474 (Emissionsminderung für unterschiedliche Tierarten) wurden zwischenzeitlich durch die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“, Blatt 1 und 2, Sept. 2011, ersetzt.

Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Gemeindestrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB (A) tags/nachts

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

5.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Das Plangebiet wird vollständig ackerbaulich genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Osten fort.

Im Westen grenzt das mit dem Bebauungsplan Nr. 80 entwickelte und vollständig mit Einfamilienhäusern bebaute allgemeine Wohngebiet an.

Unmittelbar nördlich verläuft mit der Kreisstraße 2 die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße.

Nördlich der Kreisstraße befinden sich, neben Wohngebäuden, auch landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Eine weitere Hofstelle bzw. Tierhaltungsanlagen befinden sich südlich des Plangebietes.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist die Wohn- und die Erholungsfunktion in den Blick zu nehmen. Hinsichtlich der Wohnfunktion können sich insbesondere Immissionsbelastungen (Lärm / Geruch) negativ auswirken.

5.2.1.2 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Aus diesem Grund wurde die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen beauftragt, Untersuchungen nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008) durchzuführen, um festzustellen, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind.

Für Wohngebiete gilt nach der GIRL ein Immissionswert (IW) von 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden).

Nach den Ergebnissen der Untersuchung (s. Anlage 3) werden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im geplanten Wohngebiet Belastungen von einer Geruchseinheit an 6 - 7 % der Jahresstunden (IW = 0,06 - 0,07) erreicht. Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen am südlichen und nördlichen Rand wird ein geringfügig höherer Wert von IW = 0,08 erreicht. Der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet wird somit im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Da der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet im vorliegenden Fall nicht erreicht wird, steht die vorliegende Planung einer weiteren Entwicklung der Betriebe nicht entgegen.

Im Übrigen entspricht die Immissionssituation im Wesentlichen der Situation im westlich angrenzenden Wohngebiet, sodass die bereits bestehende Situation durch die vorliegende Planung nicht grundsätzlich geändert wird. Im Umfeld der landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich zudem jeweils Fremdwohnhäuser, welche die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe begrenzen.

b) Verkehrsimmissionen (K 2)

Mit der Kreisstraße 2, verläuft die nächstgelegene klassifizierte Hauptverkehrsstraße unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die östlich verlaufende Bundesstraße 61 hält zum Plangebiet bereits einen Abstand von ca. 450 m ein. Aufgrund dieser Entfernung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch die B 61 nicht zu erwarten.

Auf der K 2 wurde bei einer Verkehrszählung 2017 im Bereich „Stadt“ eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1.359 Kfz, bei einem Schwerlastanteil von 78 Fahrzeugen ($p = 5,7 \%$) ermittelt.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt (s. Anlage 4).

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw ist in Höhe des Plangebietes auf 70 km/h beschränkt.

Die für die Bewertung der Verkehrslärmbelastung in der Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002) betragen für ein allgemeines Wohngebiet 55/45 dB(A) tags/nachts.

Nördlich des geplanten Wohngebietes soll entlang der Kreisstraße 2 eine 45 m breite öffentliche Grünfläche angeordnet werden. Zudem verläuft an der Südseite der Kreisstraße ein Radweg. Dadurch hält eine mögliche Bebauung zur Fahrbahnmitte der K 2 bereits einen Abstand von mind. 55 m ein.

Unter diesen Bedingungen ergeben die anliegenden Berechnungen im Abstand von 55 m Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts und da-

mit eine Unterschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet um ca. 5 dB(A) tags/nachts.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße sind somit nicht zu erwarten.

c) Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

d) Sonstige Immissionen

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich östlich der Bundesstraße 61 der Jagdschützenclub Sulingen. Die Schießübungen finden ausschließlich werktags über den Tageszeitraum statt. Unmittelbar westlich der B 61 befindet sich in ca. 100 m Abstand zum Schießgelände das nächste sowie südlich und nördlich weitere Wohngebäude. Aufgrund der Lage im Außenbereich gilt für diese ein Schutzanspruch von 60 dB(A) tags entsprechend einem Mischgebiet. Für ein allgemeines Wohngebiet gilt ein um 5 dB(A) höherer Schutzanspruch von 55 dB(A).

Für das Schießgelände bestehen lärmtechnische Vorgaben, wonach auch im Bereich der nächsten im Außenbereich gelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel von 55 dB(A), entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet, einzuhalten sind. Dies wird durch mehrere Schallpegelmesser auf dem Schießgelände sichergestellt und protokolliert.

Zum westlich vorhandenen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 80) hält das Schießgelände einen Abstand von ca. 730 m ein. Zum vorliegenden Plangebiet beträgt der Abstand fast 600 m. Da durch den Betrieb des Schießgeländes der Orientierungswert von 55 dB(A) jedoch bereits in einem Abstand von ca. 100 m eingehalten werden muss, sind im Bereich des Plangebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weitere Sportanlagen oder emittierende gewerbliche Betriebe, deren Auswirkungen zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung ist die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft nur von allgemeiner Bedeutung.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

Der Landkreis Diepholz umfasst 3 naturräumliche Regionen. Die Plangebietsfläche gehört zur naturräumlichen Region **Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung** und ist der naturräumlichen Haupteinheit **Syker Geest** zuzuordnen.

Die sandig-lehmige Hochgeest und die Moorniederungen prägen die naturräumliche Region der Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung. Flachwellige, großflächige Grundmoränenplatten, die z.T. von Flugsand überdeckt sind, werden von zahlreichen meist quelligen und moorigen Bach- und Flussniederungen durchzogen. Im Nordosten setzt sich die Geest in einer teilweise prägenden Steilkante gegen die Wesermarsch ab. Die eiszeitlichen Sande wurden am Rande der Talsandflächen und Niederterrassen durch Westwinde vor allem an den Ostufeln der Flüsse zu Dünenfeldern aufgeweht. Dadurch entstanden Ausblasungsmulden, die Schlatts, die bei durch Niederschläge vernässt oder zu Seen wurden. Vor allem die Hunte Geest als naturräumliche Einheit der Cloppenburger Geest (593) ist durch Flugsanddecken und zahlreiche Schlatts gekennzeichnet. Durch die Aufwehungen und die Erosionstätigkeit der Flüsse entstand eine charakteristische Gliederung der bis auf die Dünen ebenen, wenig bewegten Landschaft in grundwasserferne Talwellen und grundwassernahe Niederungen. Die Wälder in den Flugsandgebieten bestehen hauptsächlich aus Kiefernforsten. In der Syker Geest (594), die in die westliche Syker Geest, östliche Syker Geest und den Sulinger Geestrand untergliedert wird, haben sich aber auch zahlreiche Laubwaldreste erhalten, die zusammen mit Busch- und Baumreihen und den hofnahen Eichenkämpfen ein parkartiges Landschaftsbild ergeben.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, 2008)

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Hauptortes im Bereich „Stadt“ der Ortschaft Rathlosen. Es grenzt im Norden an die Kreisstraße 2 und schließt östlich an das Wohngebiet entlang der Straße „Am Kampe“ an. Im Süden begrenzt der „Schulgraben Stadt“ das Gebiet.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vorrangig geprägt durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung unmittelbar westlich der Plangebietsfläche, durch die Straßenverkehrsfläche der nördlich verlaufenden Kreisstraße mit den begleitenden Gehölzstrukturen sowie durch die ackerbauliche Nutzung der Plangebietsfläche selbst und den östlich und südlich angrenzenden Flächen.

Die Plangebietsfläche wird vollständig ackerbaulich genutzt. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Februar 2021) stellt sich die Plangebietsfläche mit der unmittelbar östlich angrenzenden Fläche als Getreideanbaufläche dar. Nördlich der Plangebietsfläche verläuft die Kreisstraße 2, die südlich von einem Fuß- und Radweg begleitet wird. Die Kreisstraße wird beidseitig von noch relativ jungen Einzelbau-

men in Form von Stieleichen gesäumt. Die nördlich der Kreisstraße befindlichen Wohngebäude und Hofstellen sind ebenfalls von Gehölzstrukturen umgeben und liegen eingebettet in einen Altholzbestand aus Eichen. Beidseitig der Kreisstraße schließen sich östlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Südöstlich in einiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Gehölzbestand, der sich zum überwiegenden Teil aus standortgerechten Laubgehölzen zusammensetzt. Einzelne Kiefern und Fichten durchmischen diesen Bestand.

In südliche Richtung fällt der Blick in die freie, weitgehend offene Landschaft, die überwiegend durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt ist.

Westlich schließt sich das mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngebiet an der Straße „Am Kampe“ an. Die Grundstücksränder sind zur Plangebietsfläche hin überwiegend durch lebende Hecken, Sträucher und Bäume abgegrenzt. Der nördliche Rand dieser Wohngebietsfläche ist parkartig gestaltet und zum überwiegenden Teil mit standortgerechten Gehölzen bewachsen. Auch der südliche Rand stellt sich als Grünfläche dar, die ebenfalls z.T. mit standortgerechten Gehölzen bestanden ist.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzend zum westlich vorhandenen Wohngebiet und unmittelbar südlich der Kreisstraße 2 sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50)) ist im nördlichen und überwiegenden Bereich des Plangebietes als Bodentyp eine mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde anzusprechen. Südlich daran schließt sich ein schmaler Streifen mit einem mittleren Gley-Podsol an. Auf diesen Streifen folgt südlich ein Bereich mit einem Podsol-Gley. Im Umfeld des Schulgrabens am südlichen Rand der Plangebietsfläche ist ein tiefer Gley als Bodentyp vorherrschend.

Der Pseudogley-Podsol besitzt ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig.

tig besitzt eine mittlere Pufferkapazität und ist auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist weniger verdichtungsempfindlich und winderosionsgefährdet. Die Podsol-Braunerde besitzt ein mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasserspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit, jedoch eine geringe Nährstoffspeicherung. Sie ist beregnungsbedürftig, auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen, weniger verdichtungsempfindlich und besitzt eine Erosionsgefährdung durch Wind.

Das Substrat vom Gley-Podsol besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Talsand im Gegensatz zum Podsol-Gley, dessen Substrat sich aus Geschiebedecksand über periglaziären Ablagerungen und Beckensedimenten zusammensetzt. Der Gley-Podsol ist in der grundwassernahen Geest weit verbreitet, demgegenüber gibt es vom Podsol-Gley nur kleine Vorkommen in den Niederungen der grundwasserfernen Geest.

Der Bodentyp zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er verfügt zudem über eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und eine Erosionsgefahr durch Wind.

Der Gley, als typischer Grünlandstandort, ist im Frühjahr z.T. zu nass und besitzt dadurch eine schlechte Durchlüftung und Erwärmung. Als Ackerbaustandort besitzt er ein geringes Ertragspotential, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und ist weniger verdichtungsempfindlich. Er zeichnet sich aus durch eine mittlere kapillare Aufstiegsrate aus dem Grundwasser und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Am südlichen Plangebietsrand außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs verläuft der „Schulgraben Stadt“, der im Regelprofil ausgebaut ist, zur Zeit der Bestandsaufnahme (Februar 2021) Wasser führt und sich ohne begleitende Gehölzstrukturen darstellt.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 300 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „mittel“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

c) Altlasten/Kampfmittel

Der Stadt liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine verfüllte Erdölbohrstelle. Das verfüllte Bohrloch hat einen Schutzbereich von 5 m Radius, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Dies wird bei der Planung berücksichtigt.

Nach einer Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) Niedersachsen wird im Bereich des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung vermutet.

5.2.2.4 Klima / Luft

Der Landkreis Diepholz liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem mehr atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung. Es kann auf Grund der mäßigen Temperaturschwankungen und seiner im langjährigen Mittel milden Winter als maritim geprägt bezeichnet werden. Gegenüber dem Küstenraum unterscheidet sich das Klima durch geringere Jahresniederschläge, die zwischen 625 mm im Osten und knapp 700 mm im Westen liegen.

Das Klima der Syker Geest wird bereits recht erheblich durch den Einfluss der nahen Nordsee bestimmt, was in verhältnismäßig geringen jährlichen Temperaturschwankungen und in jährlichen Niederschlagsmengen bis 730 mm seinen Ausdruck findet. Doch liegt die Syker Geest bereits im Regenschatten der noch küstennäheren Oldenburger Geest, die z.T. über 800 mm Niederschläge erhält, und stellt somit ein Übergangsgebiet zu den östlich angrenzenden niederschlagsärmeren Landschaften des Aller-Leine-Dreiecks dar.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Diepholz, 2008 und Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Juni 1965)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Wenn auch innerhalb der Waldbestände künstliche Nadelforsten, insbesondere Kiefernforsten, heute auf der Syker Geest das Übergewicht haben, so lassen doch zahlreiche Laubwaldreste die natürlichen Waldgesellschaften noch gut erkennen. Die am weitesten verbreitete natürliche Waldgesellschaft der Syker Geest ist entsprechend der Vorherrschaft schluffreicher, frischer, nicht gänzlich verarmter Bö-

den eine besonders artenreiche Ausbildung des Stieleichen-Birkenwaldes. Diese findet sich auch in anderen Gebieten Nordwestdeutschlands vorwiegend auf Flottsand und leitet zum Buchen-Traubeneichenwald über. Letzterer kommt meist nur auf lehmigen Grundmoränenböden vor, die mineralkräftiger sind als der Flottsand und oft einen recht hohen Lehmgehalt besitzen. Sowohl der artenreiche Stieleichen-Birkenwald als auch der Buchen-Traubeneichenwald sind häufig durch reine Buchenforsten ersetzt. Der arme Stieleichen-Birkenwald ist in der Syker Geest nur auf Flugsandböden zu Hause, dort aber kaum noch erhalten, sondern nach meist lange währendender Verheidung fast überall durch Kiefernforsten ersetzt. Auf den podsolierten Staunässegleyböden und Stauwassergley podsolen der von Decksand überlagerten Grundmoräne sind feuchte Stieleichen Birkenwälder bodenständig, die je nach Feuchtigkeitsgrad und Lehmgehalt des Bodens in verschiedenen Ausbildungen vorkommen. Sie sind an besonders staunassen oder durch mangelnden Abfluss vernässten Standorten mit Birkenbrüchen und kleinen Hochmooren, sogenannten Schlatts, durchsetzt. Auf besonders lehmreichen, basenhaltigeren feuchten Teilen der Grundmoräne kommen vereinzelt und kleinflächig auch frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder vor. Die Niederungen, die heute zum großen Teil von Grünland erfüllt sind, bergen von Natur aus Erlenbrücher und nasse Eichen-Hainbuchenwälder.

(Quelle: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1965)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Februar 2021 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 5.

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird vollständig als Ackerfläche intensiv genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Februar 2021) als Getreideanbaufläche dar. Diese intensiv genutzte Ackerflur setzt sich in östliche Richtung und südlich des Schulgrabens Stadt weiter fort. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit dem **Wertfaktor 1,0 WF** bewertet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Da es sich bei der Plangebietsfläche um einen intensiv ackerbaulich genutzten Standort im unmittelbaren Nahbereich vorhandener Wohngebietsfläche handelt, ist hier nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

Die intensive ackerbauliche Nutzung der Vorhabenfläche und die unmittelbar angrenzende Wohngebietsfläche machen die Plangebietsfläche für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat mit stark eingeschränkter Eignung. Für Wiesenvögel wie z.B. Kiebitz oder auch Feldlerche besitzt diese Fläche aufgrund der vielfältigen Bewegungs- und Arbeitsabläufe und der damit verbundenen Anwesenheit des Menschen keine Bedeutung.

Die potenziell hier vorkommenden Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Ackerflächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Da die Plangebietsfläche weder Baum- noch Strauchbestände aufweist, kann die Artengruppe der Fledermäuse vom Vorhaben nicht betroffen sein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von privaten Einwendern darauf hingewiesen, dass die Plangebietsfläche entgegen der Bestandsaufnahme 2021 in der Vegetationsperiode 2022 als Grünland genutzt und auf der Fläche eine Kornweihe gesichtet wurde. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt die „Arbeitsgruppe für Naturschutz und Landschaftspflege“ (agnl), Wagenfeld, mit der Inaugenscheinnahme des Plangebietes und einer gutachterlichen Einschätzung der Situation und der vom Einwender vorgebrachten Beobachtung beauftragt.

Die Begutachtung erfolgte durch einen Biologen am 8.6.2022. Dabei stellte sich die Fläche als frisch abgemähte Intensivgrünlandfläche dar, auf der zu Pfingsten ein „Maibaum“ gesetzt worden war. Bei der Begutachtung gab es keinerlei Hinweise auf die Kornweihe. Aufgrund der Lage, Feldfrucht und dem Feuchtegrad der Fläche eignet sich die Fläche nach Aussage des Biologen jedoch nicht als Brut habitat für die Kornweihe.

Kornweihen überwintern dagegen im Bereich des Naturraums „Diepholzer Moorniederung“ und jagen tagsüber in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei der Radius mehrere Kilometer betragen kann. Aufgrund der Sichtung vor der Eingabe des Einwenders im April 2022 ist nach Einschätzung des Biologen davon auszugehen, dass es sich bei der Beobachtung um eine Kornweihe auf Nahrungssuche von Kleinsäugetieren gehandelt hat (s. Anlage 8).

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Plangebietes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

Aus dem westlich gelegenen Wohngebiet ist hingegen der Fund einer Felssteinsaxt der Übergangszeit zwischen Jungsteinzeit und Bronzezeit bekannt. Auch im Hinblick auf die noch erhaltenen Grabhügel neben dem Schießstand an der B 61, können Funde im Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten. Das bestehende Wirkungsggefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

5.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von

Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung von Baugebieten. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Da das Plangebiet jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung anschließt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die dort vorhandenen Gebäudehöhen angepasst wird und zwischen den Wohngebieten zudem ein Gehölzstreifen als Abgrenzung und Sichtschutz geschaffen werden soll, sind unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

Verkehrslärmimmissionen durch das Baugebiet (Anlage 6)

Mit der vorliegenden Planung soll ein Baugebiet für 15 neue Wohngrundstücke entwickelt werden. Das Gebiet soll von Westen über die Straße „Am Kampe“ erschlossen werden.

Westlich des Plangebietes befinden sich beidseitig der Straße „Am Kampe“ Wohngebäude. Durch die vorliegende Planung ist auf der Straße von einer Verkehrszunahme und für diese Bebauung von einer steigenden Lärmbelastung auszugehen.

Die Wohnnutzungen befinden sich innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einem Schutzanspruch von 55/45 dB(A) tags/nachts. Die Wohngebäude halten Mindestabstände von ca. 10-12 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Am Kampe“ ein.

Eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung durch das Baugebiet zeigt, dass trotz des nur geringen Abstandes der vorhandenen Wohnbebauung zur Straße „Am Kampe“ die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet erheblich um 11,7 / 10,4 dB(A) tags/nachts unterschritten werden (s. Anlage 6).

Durch die Planung ergeben sich somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der an der Zufahrtsstraße „Am Kampe“ vorhandenen Wohnbebauung.

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeit intensiven Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion dieser Flächen ist nur von allgemeiner Bedeutung.

Mit der Planung sollen Teilbereiche am Nord- und Südrand als öffentliche Grünfläche entwickelt werden. In der südlichen Fläche soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, welches den westlich angrenzenden Grünbereich (Regenrückhalteanlage, Spielplatz) ergänzt und die Erholungsfunktion dieses Bereiches stärkt.

Die nördliche Fläche soll parkartig gestaltet und anteilig bepflanzt werden. Am West- und Ostrand des geplanten Wohngebietes sind weitere Gehölzstreifen zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung vorgesehen.

Damit und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft auswirkt.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzend zum westlich vorhandenen Wohngebiet und unmittelbar

südlich der Kreisstraße 2 sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungsnutzung ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von untergeordneter Bedeutung.

Die derzeitige Ackerfläche wird als Erweiterungsfläche der westlich unmittelbar angrenzend vorhandenen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die westlich vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll in östliche Richtung ergänzt bzw. erweitert.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Mit der Anlage der öffentlichen Grünflächen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs, die parkartig bepflanzt werden, sowie der 5 m breiten Gehölzstreifen am westlichen und östlichen Rand der künftigen Bebauung wird das Plangebiet strukturiert, durchgrünt und landschaftlich in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Gleichzeitig tragen die entstehenden Gehölzstrukturen zu einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes bei.

Auch die festgesetzte Baumpflanzung im Bereich der privaten Grundstücke trägt zu einer Strukturierung und Durchgrünung der hier entstehenden Bebauung bei.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten / Kampfmittel

a) Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche von ca. 2,2 ha bisher un bebauter Ackerfläche in Anspruch genommen und auf der Fläche eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Das Baugebiet ergänzt die unmittelbar westlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Eine andere alternativ denkbare Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Stadt bietet sich nicht an.

b) Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig kompensiert

werden, sodass die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen nötig wird. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen mit einer dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der ausschließlichen Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Fläche, die durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist, wird jedoch auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen. Gleichzeitig wird dadurch die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte vermieden.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand sowie der 5 m breiten Gehölzstreifen am westlichen und östlichen Rand der künftigen Bebauung, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden sowie im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Wohngebietsflächen werden Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen bzw. vermieden. Auch die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Einzelbaumpflanzungen tragen zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen bei.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind somit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus auch Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in den bebauten Bereichen generell verringert.

Aufgrund der für eine dezentrale Versickerung ungünstigen Bodenbeschaffenheit soll am südlichen Plangebietsrand eine zentrale Regenwasserrückhalteanlage geschaffen werden, über die das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt, in die südlich verlaufende Vorflut abgeleitet wird.

Durch diese Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche und die Ableitung, die dem natürlichen Abfluss entspricht, werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden.

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und dem damit verbundenen weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

c) Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Wie in Kap. 5.2.2.3 c beschrieben, befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine verfüllte Erdölbohrstelle. Die Bohrstelle liegt zukünftig im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“, sodass die ständige Zugänglichkeit gewährleistet bleibt. Um die Bohrstelle ist ein Schutzradius von 5 m zu berücksichtigen, der teilweise in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes hineinragt. Die Bohrstelle wird mit dem Schutzradius im Bebauungsplan dargestellt und ein Hinweis aufgenommen, dass dieser Bereich nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Abfallablagerungen ergeben, ist sofort die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN Niedersachsen- Kampfmittelbeseitigungsdienst- hat für das Plangebiet keinen Handlungsbedarf hinsichtlich etwaiger Altlasten durch Abwurfmunition ergeben.

Sollten sich bei den Erdarbeiten jedoch Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferungen von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann sowohl den Treibhauseffekt als auch den Klimawandel negativ begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Die vorgesehene Versiegelung bzw. Bebauung wirkt sich somit negativ auf das Schutzgut aus. Siedlungsnaher Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird dadurch reduziert.

Durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen am nördlichen Plangebietsrand sowie westlich und östlich der künftigen Bebauung wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen.

Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung z.T. minimiert werden. Des Weiteren dient diese Neuanpflanzung den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirkt (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen sowie die im Bereich der privaten Grundstücksflächen zu pflanzenden Einzelbäume besitzen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die Überplanung von intensiv genutzter Ackerfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2
aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten - das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der potenziell hier möglichen Freiflächenbrüter erfolgen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Durch die Bebauung der vorliegenden Plangebietsfläche kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Da Bodenbrüter jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten auf der Ackerfläche nicht betroffen sein. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes, aufgrund der vorhandenen intensiven ackerbaulichen

Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten zu erwarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt nicht zu rechnen, da die Plangebietsfläche aufgrund der ackerbaulichen Nutzung und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung sowie der angrenzend verlaufenden Kreisstraße durch vielfältige Bewegungs- und Arbeitsabläufe bereits gestört bzw. beeinträchtigt ist. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen in angrenzenden Bereichen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige Zustand wiederhergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Bodenbrütern im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die östlich angrenzenden Flächen sowie die Flächen südlich vom „Schulgraben Stadt“ werden, wie die Plangebietsfläche, auch intensiv ackerbaulich genutzt, sodass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

Prüfung der Verbotstatbestände

Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche und der unmittelbar angrenzend vorhandenen Wohnbebauung sowie der nördlich verlaufenden Kreisstraße nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche auf der Freifläche dennoch nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung geht ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Acker verloren. Das Landschaftsbild kann vor allem durch die künftige Bebauung verändert werden. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Durch die randlich geplanten Anpflanzungen und die Begrenzung der Bauhöhe in Anpassung an die angrenzend vorhandene Wohnbebauung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch jedoch weitgehend vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Ausweisung einer Wohngebietsfläche am vorliegenden Standort und der damit verbundenen vorwiegenden Entstehung wohnbaulicher Nutzungen und weiterer nicht störender Nutzungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch Fundstellen und Grabhügel.

Die Stadt wird daher vor Baubeginn im Bereich der Planstraße eine archäologische Prospektion durchführen lassen, um das archäologische Potenzial der Fläche festzustellen.

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

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend zu bestehender Wohnbebauung entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

5.4.6 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes in Erweiterung des angrenzend vorhandenen Wohngebietes ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Ener-

gieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Im GEG werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. muss die geplante Bebauung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz (z.B. GEG) errichtet werden.

5.4.7 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

5.4.7.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

5.4.7.2 Artenschutzprüfung

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli, stattfinden darf, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

5.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Das Plangebiet stellt sich als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche eine ehemalige Erdölbohrstelle befindet. Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m. Dieser ragt in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes hinein und darf nicht überbaut oder abgegraben werden.

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes, für die eine Nutzung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes vermieden.

5.5.3 Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Wohnraumbeschaffung einen bedeutsamen öffentlichen Belang darstellt, sind nach Überzeugung der Stadt Sulingen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	21.844 qm	1,0 WF	21.844 WE
Gesamtfläche:	21.844 qm		
Eingriffsflächenwert:			21.844 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: die Anlage von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Regenwasserrückhalteanlage“ am nördlichen und südlichen Plangebietsrand, die Anlage von Gehölzstreifen am westlichen und östlichen Rand der künftigen Bebauung sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes und die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücke.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,3)	14.370 qm	-	-
versiegelt (45 %)	6.467 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Gartenflächen (55 %)	5.587 qm	1,0 WF	5.587 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	2.317 qm	1,5 WF	3.476 WE
<i>Einzelbäume (15 Stck je 10 qm)</i>	<i>150 qm</i>	<i>1,5 WF</i>	<i>225 WE</i>
Straßenverkehrsfläche	2.064 qm	-	-
befestigt (80 %)	1.651 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	413 qm	0,3 WF	124 WE
Öffentl. Grünfl. "Regenrückhalteanlage"	1.650 qm	1,5 WF	2.475 WE
Öffentl. Grünfl. "Parkanlage"	3.760 qm	1,5 WF	5.640 WE
Gesamtfläche:	21.844 qm		
Kompensationswert:			17.526 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **17.526 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**21.844 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **4.318 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 7)

Der Stadt Sulingen steht zur Kompensation des verbleibenden Defizits folgende Kompensationsmaßnahme zur Verfügung:

- **Flurstück 5/1, Flur 19, Gemarkung Sulingen**

Dieses Flurstück (im Eigentum der Stadt) in einer Größe von 23.682 qm befindet sich am südlichen Rand der Ortsmitte von Sulingen zwischen der Bahnlinie im Westen, der Linderner Straße (K 52) im Nordosten und der Nienburger Straße (B 214) im Süden. Das Flurstück wird zum überwiegenden Anteil intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme als abgeerntete Maisanbaufläche dar. Im heutigen Zustand ist die Fläche somit nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell dem Wertfaktor 1,0 WF zu bewerten.

Dieses Flurstück wurde in Teilen bereits als Kompensationsfläche zugeordnet:

BBP Nr. 109	3.750 qm (Neuanlage von Wald)
BBP Nr. 109	4.250 qm (naturnahe Regenrückhaltebereiche)
BBP Nr. 122	1.496 qm (Feldgehölz)

Im Bereich des Flurstücks steht somit noch eine Fläche in der Größe von 14.186 qm für Kompensationszwecke zur Verfügung.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von 4.318 WE sollen westlich und östlich der beiden angelegten Feldgehölze (für den BBP Nr. 122) weitere Anpflanzungen zur Entwicklung von Feldgehölzen vorgenommen werden. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell können diese Feldgehölze dem Wertfaktor 2,5 WF zugeordnet werden, sodass zur Kompensation des Defizits eine Fläche von 2.879 qm bereitgestellt werden muss.

$2.879 \text{ qm} \times 1,0 \text{ WF} = 2.879 \text{ WE}$ (Bewertung im heutigen Zustand)

$2.879 \text{ qm} \times 2,5 \text{ WF} = \underline{7.198 \text{ WE}}$ (Bewertung n. Herrichtung als Feldgehölz)

4.319 WE (Kompensation)

Die Anlage des Feldgehölzes als Kompensationsmaßnahme erfolgt mit den Gehölzarten, der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste, ohne Verwendung der hier genannten Obstbäume. Zusätzlich können die Gehölzarten Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) und Prunus spinosa (Schlehe) verwendet werden. Die Gehölze werden in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 – 100 cm in Gruppen zu jeweils 3 - 5 Gehölzen der gleichen Art gesetzt. Es wird je 1,5 qm Fläche ein Gehölz gesetzt.

Nach Zuordnung dieser 2.879 qm steht im Bereich des Flurstücks 5/1, Flur 19 noch eine Fläche in der Größe von 11.307 qm als Kompensationsfläche für anderweitige Eingriffe zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Sulingen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 123 „Erweiterung Wohngebiet Stadt II“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. In der Ortschaft Rathlosen besteht, wie auch in der Kernstadt Sulingen, nach wie vor eine erhebliche Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, welche nicht durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung gedeckt werden kann. Wie ausgeführt, wurde das letzte Wohngebiet in der Ortschaft im Bereich „Stadt“ vor ca. 20 Jahren entwickelt. Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt daher die Erweiterung dieses Wohngebietes nach Osten an, um der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen. Für die Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von insgesamt ca. 2,2 ha in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Die Grundflächenzahl bleibt damit unter dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet. Die Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO wird jedoch nicht ausgeschlossen. Dadurch soll auch bei kleineren Grundstücken eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Damit verbleiben 55 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche, erfolgen. Am Ost- und Westrand des Wohngebietes werden Pflanzstreifen für eine landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung vorgesehen.

Zudem soll ein Flächenanteil von ca. 0,5 ha für Grünflächen bzw. die Regenwasserrückhaltung herangezogen werden.

Die Stadt ist daher der Ansicht, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, zu erwarten.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie bereits in Kapitel 1.2 und 3 beschrieben, besteht in der Stadt Sulingen außer im Hauptort, auch in der Ortschaft Rathlosen eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Diese kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke vollständig vergeben sind. Für die Stadt verbleibt daher nur die Möglichkeit, die benötigten Wohnbauflächen in den derzeitigen Außenbereich hinein zu entwickeln. Daher soll mit der vorliegenden Planung ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden.

Die mit der vorliegenden Planung für eine ergänzende Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche schließt im Bereich „Stadt“ städtebaulich sinnvoll östlich an vorhandene Wohnbebauung bzw. ausgewiesene Wohngebiete an.

Alternativ wäre eine Ausweisung im Außenbereich an anderer Stelle in Sulingen denkbar. Eine alternative Fläche, die ebenfalls unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche hat und frei von höheren Geruchsbelastungen durch die Tierhaltung oder anderen entgegenstehenden Faktoren ist (z.B. Hochspannungs- oder Ferngasleitung), steht der Stadt für die Ortschaft Rathlosen jedoch derzeit nicht zur Verfügung. Zudem wurden die Flächen im vorliegenden Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt bereits teilweise für die weitere Wohngebietsentwicklung vorgesehen (s.a. Kap. 2.2).

Auch eine geringere Flächenausweisung drängt sich, unter Berücksichtigung des Bedarfs und vor dem Hintergrund einer sinnvollen Erschließungskonzeption, nicht auf.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche somit als sinnvolle und angemessene Lösung zur Siedlungsentwicklung in Sulingen.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung ermittelt.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch Beschreibung der Auswirkungen für die Tierarten, die aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstruktur potenziell im Bereich der Plangebietsfläche vorkommen könnten.

Die zu erwartende Verkehrslärmbelastung wurde, wie auch die aus dem Baugebiet zu erwartende Verkehrsbelastung, nach dem Verfahren der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt und nach der DIN 18005-1 bewertet

Die zu erwartende Geruchssituation durch Tierhaltungsanlagen wurde durch die Landwirtschaftskammer nach der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) ermittelt.

Ermittlungen zu in das Gebiet einwirkenden Gewerbe- oder Sportlärm waren nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen innerhalb der Plangebietsfläche wird von der Stadt Sulingen durchgeführt bzw. durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf einer externen Fläche, die der Stadt dauerhaft zur Verfügung steht. Für diese Fläche wird die Stadt durch Vertrag die Durchführung der Maßnahmen sichern. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet für die Entwicklung von ca. 15 Baugrundstücken festgesetzt werden. Das Wohngebiet soll die westlich bestehende Wohnsiedlung ergänzen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Anlage neuer Gehölzstreifen am Ost- und Westrand sowie weiterer Pflanzmaßnahmen und die vorgesehene Höhenbeschränkung in Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Bereitstellung und Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- bzw. Verkehrslärmimmissionen oder durch Schießlärm des Jagdschützenclub bestehen ebenfalls nicht.

Durch den planbedingten Verkehr ergeben sich für die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am Kampe“ zusätzliche Belastungen, jedoch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Aufgrund von Funden im Umfeld weist das Plangebiet jedoch ein archäologisches Potenzial auf. Dem wird durch eine archäologische Prospektion im Rahmen der Erschließungsarbeiten Rechnung getragen. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Immissionsgutachten - Geruch, Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen vom 10.03.2021
- Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008)

- Baugrunduntersuchung, Büro für Geowissenschaften M & O GbR vom 19.10.2020
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands; Juni 1965)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (2008)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

6 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung im Plangebiet und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Gehölzanpflanzungen im Gebiet (Bindung von CO₂) sowie die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchs- immissionen der Landwirtschaft oder Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr, Schießanlage), sind nicht zu erwarten.

Den Belangen der Denkmalpflege wird im Vorfeld der Bebauung durch eine archäologische Prospektion im Bereich der Planstraße Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Stadt Sulingen stellt daher insgesamt die Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon <ul style="list-style-type: none">• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	14.370 qm (2.317 qm)	65,8 %
Straßenverkehrsfläche, davon <ul style="list-style-type: none">• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	2.064 qm (113 qm)	9,4 %
Öffentliche Grünfläche, davon <ul style="list-style-type: none">• Parkanlage und RRB• Parkanlage	5.410 qm (1.650 qm) (3.760 qm)	24,8 %
Plangebiet	21.844 qm	100 %

8 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Sulingen hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 24.06.2021 bis einschließlich 27.07.2021 dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 16.03.2022 bis 20.04.2023 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.09.2022.

Sulingen, den 07.10.2022

gez. Bade

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen bestehender Bebauungspläne
2. Baugrunduntersuchung (Büro für Geowissenschaften M & O GbR vom 19.10.2020)
2a Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieur- und Planungsbüro Schwennen vom 06.01.2022 / 06.07.2022)
3. Immissionsgutachten - Geruch (LWK vom 10.3.2021)
4. Verkehrslärmimmissionen - K 2
5. Plangebiet – Biotoptypen
6. Verkehrsimmissionen durch das Baugebiet
7. Externe Kompensationsmaßnahme
8. Kurzgutachten - Kornweihe (Arbeitsgruppe für Naturschutz und Landschaftspflege- agnl vom 08.06.2022)