

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 122 „Im Langel III“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a bzw. § 10 a BauGB

#### 1. Ziel der Planung

Das Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 122 „Im Langel III“ der Stadt Sulingen umfasst die Flurstücke Nr. 15/5 und 16/8 sowie Teile des Flurstückes Nr. 10/2 der Flur 14, Gemarkung Sulingen, im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Sulingen. Das Gebiet schließt nördlich an die beidseitig der Memelstraße vorhandenen Wohngebiete an. Ein landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung dieser Straße stellt den östlichen Rand des Plangebietes dar. Im Norden wird das Gebiet ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

In der Stadt Sulingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Der Stadt stehen jedoch kaum noch entsprechende Baugrundstücke zur Verfügung. Im Wohngebiet „Im Langel II“, welches im Jahr 2019 entwickelt wurde und sich derzeit in der Umsetzung befindet, sind bereits alle Grundstücke vergeben. Mit der vorliegenden Planung soll dieses Wohngebiet daher geringfügig nach Norden erweitert werden.

#### 2. Verfahrensablauf

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2021 bis zum 27.07.2021 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 21.06.2021. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 27.07.2021 aufgefordert.

In diesem Rahmen gab die Abfallwirtschaftsgesellschaft Aspekte zum Straßenausbau zu bedenken, um eine Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten. Diese enden jedoch zukünftig in Höhe des Plangebietes jeweils als Stichweg ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung jeweils südlich des Plangebietes an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies auf möglicherweise bestehende Bergbauberechtigungen und die Lage des Plangebietes im Bewilligungsfeld „Scholen“ hin. Auf diese bergbauliche Berechtigung wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Vom Landkreis Diepholz wurden Änderungen der vorgenommenen Wertigkeit in der Eingriffsbilanz gefordert. Dies wurde entsprechend angepasst. Zudem sollte die Bauzeitenregelung zum Artenschutz festgesetzt und um eine alternativ durchzuführende ökologische Baubegleitung ergänzt werden. Eine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 BauGB existiert diesbezüglich jedoch nicht. Eine ggf. erforderliche ökologische Baubegleitung wurde im Hinweis zum Artenschutz ergänzt.

Die Anregung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, einen Hinweis zum Umgang bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Abfallablagerungen aufzunehmen, wurde beachtet.

Die Untere Wasserbehörde gab an, dass die zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 117 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zum Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens auch die Entwässerung aus dem vorliegenden Plangebiet umfasst. Die der Begründung angelegte „Einzugsflächenübersicht“ entspricht jedoch nicht dem Erlaubnisbescheid. Diese wurde daher im weiteren Verfahren nicht angelegt und auf die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis verwiesen.

Die Bauordnung des Landkreises stellte in Frage, dass die örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 zu Grundstückseinfriedungen durch § 84 Abs. 3 Nr. 1 - 6 NBauO gedeckt ist. Nach ihrer Auffassung ist ein Ausschluss nur gerechtfertigt, wenn die Materialien eine von der Stadt angedachte gestalterische Wirkung nicht erzeugen können. Gem. § 84 Abs. 3 NBauO kann die Stadt örtliche Bauvorschriften nicht nur erlassen, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische, sondern auch um ökologische Absichten zu verwirklichen.

Die Denkmalschutzbehörde gab an, dass auf eine archäologische Sondage im Plangebiet verzichtet werden kann.

Der LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst führte aus, dass im Bereich der Memelstraße lediglich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel und im übrigen Bereich kein Handlungsbedarf besteht. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden enthalten.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Große Aue wies auf die Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 117 hin. Die dort berücksichtigte maximale Abflussspende ist dauerhaft einzuhalten.

### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden am 25.10.2021 zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 ausgelegt. Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden in diesem Rahmen nicht vorgebracht.

Der ADFC Kreisverband bat in diesem Rahmen darum, die Straßen im Plangebiet in die Tempo 30-Zone einzubeziehen. Dies betrifft jedoch nicht das Bauleitplanverfahren.

Die Untere Naturschutzbehörde äußerte keine grundsätzlichen Bedenken und gab an, dass die Anpassungen bzgl. des Artenschutzes als ausreichend erachtet werden.

Die Bauordnung erneuerte ihre Bedenken zum Ausschluss von Materialien bei Grundstückseinfriedungen im Hinblick auf deren gestalterische Wirkung. Sie empfahl den vorgenommenen Ausschluss von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial zu streichen. Örtliche Bauvorschriften können jedoch auch erlassen werden, um ökologische Absichten zu verwirklichen. Die zugelassenen Materialien (Hecken, Holz und tlw. Mauern) sind „alterungsfähig“, nachhaltiger und auch ökologisch verträglicher. Zäune oder Einfriedungen, die aus Kunststoffen oder Holz-Kunststoff-Gemisch (WPC) hergestellt sind, belasten die Umwelt dagegen sowohl bei der Herstellung als auch der Beseitigung. Sie sollen daher grundsätzlich für die Verwendung bei Einfriedungen ausgeschlossen sein.

Der LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst und der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue wiederholten ihre Ausführungen zu möglichen Kampfmitteln bzw. zur Entwässerungsplanung.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes können erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sein. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch 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 gewerbliche oder Verkehrslärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes verursacht werden, werden soweit möglich im Plangebiet sowie auf weiteren externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchs- immissionen der Landwirtschaft, durch Gewerbe- oder Verkehrslärm, sind nicht zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet schließt städtebaulich sinnvoll nördlich bzw. nordwestlich an vorhandene bzw. derzeit entstehende Wohnbebauung an und kann diese städtebaulich sinnvoll erweitern. Dabei handelt es sich um eine nur geringe Flächenausweisung für ca. 5 Wohngrundstücke. Erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern bestehen nicht. Die Stadt Sulingen stellt daher die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung von Wohnbauflächen vor die Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes, der Landschaftspflege und der Denkmalpflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die 7. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Sulingen sind daher beschlossen worden.