



## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Bebauungsplan Nr. 125

### „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen Klein Lessen“

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

##### 1. Ziel der Planung

Das Plangebiet der 14. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 125 „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen Klein Lessen“ befindet sich ca. 3 km südwestlich des Hauptortes im Ortsteil Klein Lessen der Stadt Sulingen. Es umfasst die Flurstücke Nr. 64/2 und 70/1 der Flur 8 sowie das Flurstück Nr. 3/2 der Flur 20, Gemarkung Klein Lessen. Die Flächen grenzen beidseitig an die Straße „Klein Lessen“ an, welche das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert. Darüber hinaus bezieht das Plangebiet auch im Nordwesten Teile der Straße „Klein Lessen“ mit ein.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich mit einem Wohngebäude (Flurstück Nr. 64/2) und öffentlichen Einrichtungen und Anlagen des Ortsteils (Feuerwehr, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus mit Schießhalle und Bolzplatz) bebaut.

Das Feuerwehrhaus ist veraltet und entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist aufgrund der ungünstigen örtlichen Situation mit einem gemeinsamen Zugang zum Kindergarten und zum Dorfgemeinschaftshaus und einer begrenzten Anzahl an Stellplätzen nicht möglich. Das Gebäude soll daher durch einen Neubau auf einer Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes ersetzt werden. Der derzeitige Standort kann stattdessen bei Bedarf der zukünftigen Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung dienen.

Um für die Flächen im Plangebiet jeweils optional weitere Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten, werden diese insgesamt als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ überplant.

##### 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 04.10.2022 bis zum 08.11.2022 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 26.09.2022. Die betroffenen Behörden und sons-

tigen 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 08.11.2022 aufgefordert.

Vom Landkreis Diepholz wurde gefordert, die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Bauzeitenregelung) als Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen und die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Dies wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde gab an, dass sich im Plangebiet keine erfassten Altablagerungen, jedoch zwei Verdachtsflächen (Schießstand und Mühlensteinfabrik) befinden. Derzeit sind in diesen Bereichen keine Baumaßnahmen vorgesehen. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen, dass für jegliche Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen eine gutachterliche Begleitung durch einen Gutachter oder Sachverständigen erforderlich ist.

Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde ist nur für das Flurstück Nr. 70/1 ein Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation genehmigt. Im Übrigen ist es bei Baumaßnahmen im Plangebiet erforderlich, die Niederschlagswasserabflüsse in einer Regenrückhaltung auf das Maß der natürlichen Abflussspende von 2 l/(s x ha) zu drosseln. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Auch der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Große Aue wies auf die beim Ablauf einzuhaltende maximale Abflussspende von 2 l/(s\*ha) hin.

Von der Bauordnung des Landkreises wurden keine Bedenken geäußert, sofern die Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Stadt gewährleistet wird. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist entsprechend den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vorhanden.

Die Denkmalschutzbehörde bat darum, einen denkmalpflegerischen Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden aufzunehmen. Dies wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) gab an, dass durch die Planung die Bohrstelle Barenburg Z7/01 betroffen ist. Das Plangebiet befindet sich im äußeren Schutzradius der Bohrstelle. Von der EMPG wurde jedoch angegeben, dass der Planung zugestimmt werden kann, da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt, in der eine Nutzung zu Wohnbauzwecken ausgeschlossen ist und es sich darüber hinaus bei der geplanten Verlagerung der Feuerwehr um ein Einzelbauvorhaben im Außenbereich handelt.

Nach Aussage des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im überwiegenden Bereich des Plangebietes, insbesondere im Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes, keine Kampfmittelbelastung erwartet. Im zentralen westlichen Bereich besteht dagegen ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel (Splittergraben). Der Bereich ist fast vollständig überbaut und Baumaßnahmen in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen, dass bei Bau- oder Erdarbeiten in diesem Bereich die Fläche vorab in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren ist.

Nach Auffassung des Verkehrsverbundes Bremen Niedersachsen sollten in der Begründung Aussagen zur Anbindung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden. Diese wurden entsprechend aufgenommen.

Die Westnetz GmbH wies darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes eine 10 kV-Freileitung und weitere Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen verlaufen. Die Trasse der Freileitung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Leitungstrassen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

### 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 zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.12.2022 bis 01.02.2023 ausgelegt.

Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen wiederum keine Anregungen ein.

Der Landkreis Diepholz, Untere Naturschutzbehörde, äußerte keine Bedenken, sofern die Festsetzungen zum Artenschutz und zur Kompensation der Eingriffsfolgen in den finalen Planunterlagen beibehalten werden.

Der Fachdienst Städtebau empfahl, die Flächen der jeweiligen Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zuzuordnen und die Flächen so ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern.

Das Plangebiet umfasst neben der Feuerwehr mit einem Kindergarten und dem Dorfgemeinschaftshaus (DGH) mit Schießstand weitere Teile der Ortslage von Klein Lessen. Der Feuerwehrstandort soll innerhalb des Plangebietes lediglich verlagert werden. Bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen handelt es sich um Gemeinbedarfsanlagen, die insgesamt auch innerhalb eines Dorfgebietes allgemein zulässig wären. Um bei Bedarf Teile der Flächen westlich der Straße „Klein Lessen“ für die Feuerwehr nutzen zu können und auch für die östliche Teilfläche optional weitere Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten, soll das Plangebiet jedoch insgesamt als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt und im nachfolgenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verwies für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Danach liegt das Plangebiet im Bereich des Erlaubnisfeld Scholen der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG und im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. In der Begründung sind entsprechende Ausführungen enthalten.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) gab an, dass ihre Belange bereits Berücksichtigung gefunden haben.

Der LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst wiederholte seine Ausführungen zum Splittergraben. Für den übrigen Bereich des Plangebietes gilt der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Große Aue wies erneut auf die beim Ablauf einzuhaltende maximale Abflussspende von 2 l/(s\*ha) hin. Dieser Wert wird bei baulichen Maßnahmen der Beantragung der erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse zugrunde gelegt.

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

Mit der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ können erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sein.

Im vorliegenden Fall ist der westliche Bereich des Plangebietes bereits teilweise bebaut und wird durch öffentliche Anlagen und Einrichtungen (DGH mit Schießstand, Bolzplatz, Kindergarten) genutzt. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben. Auch das hier vorhandene bisherige Feuerwehrgebäude ist Bestandteil der Planung und soll zukünftig bei Bedarf der Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung dienen.

Das mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaute Flurstück Nr. 64/2 wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche überplant, um der Stadt bei Bedarf ein Vorkaufsrecht für eine öffentliche Nutzung der Fläche zu sichern.

Durch die Verlagerung der Feuerwehr und dem geplanten Neubau im östlichen Bereich des Plangebietes kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. 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 auf das natürliche Maß gedrosselte Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet unzumutbare Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm bestehen ebenfalls nicht.

Von den vorhandenen und geplanten Nutzungen gehen Emissionen aus. Diese sind bei der Feuerwehr jedoch in Dauer und Stärke nur begrenzt zu erwarten. Das DGH wird im Wesentlichen durch den Schützenverein und als kultureller und gesellschaftlicher Treffpunkt genutzt. Der Schießstand befindet sich innerhalb des Gebäudes und die Lärmimmissionen durch den Kinderlärm sind als sozialverträgliche Geräusche einzustufen. Insgesamt handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsmischung, welche durch die Verlagerung der Feuerwehr innerhalb des Plangebiets nicht wesentlich verändert wird.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten 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 sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden. Das rechnerische Kompensationsdefizit kann auf der vorgehaltenen externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und ggf. notwendige Rüdungs- oder Rückbauarbeiten, nicht entgegen.

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch 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 sind nicht zu erwarten. Die insbesondere mit Noteinsätzen der Feuerwehr einhergehenden Lärmbelastungen sind - abgesehen davon, dass sich diese Einsätze realistischer Weise im Allgemeinen auf wenige Einsätze im Jahr beschränken - für die Nachbarbebauung als sozialadäquat hinnehmbar und zumutbar.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen. Jegliche Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Verdachtsflächen sind nur mit gutachterlicher Begleitung durch einen Gutachter oder Sachverständigen zulässig.

Zudem wurde im zentralen westlichen Bereich ein Splittergraben ermittelt, für den ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Dieser Bereich ist jedoch fast vollständig bebaut. Bei Bau- oder Erdarbeiten in diesem Bereich ist die Fläche vorab in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren.

Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist aufgrund der ungünstigen örtlichen Situation nicht möglich. Da die deshalb für einen Neubau vorgesehene Fläche städtebaulich sinnvoll im Bereich bestehender weiterer öffentlicher Einrichtungen östlich an die Ortslage anschließt, direkt über die vorhandene Straße „Klein Lessen“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden kann und auch erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, stellt die Stadt Sulingen daher den Belang des Brandschutzes sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Sulingen sind daher beschlossen worden.