

Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Wiesenweg“ (im Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Februar 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





Inhaltsverzeichnis		Seite
A	Planungserfordernis	1
1.	Aufstellungsbeschluss.....	1
2.	Planunterlage	1
3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
4.	Anschlussplanungen	2
5.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung.....	3
6.	Planungsziele	4
B	Inhalte des Bebauungsplanes	5
7.	Art der baulichen Nutzung	5
8.	Maß der baulichen Nutzung	5
9.	Bauweise, Baugrenzen	5
10.	Verkehrerschließung	6
11.	<i>Immissionsschutz</i>	6
12.	Ver- und Entsorgung	7
13.	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	9
14.	Altablagerungen und Altlasten	12
15.	Bodendenkmalpflege	12
16.	Textliche Festsetzungen	12
17.	Städtebauliche Werte	14
18.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
C	Abstimmung mit öffentlichen und privaten Belangen	15
19.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)	15
20.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	15
D	Verfahrensnachweise	16
21.	Satzungsbeschluss	16



A PLANUNGSERFORDERNIS

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB das Neuaufstellungsverfahren für einen Bereich südlich des Wiesenweges im nördlichen Teil des Stadtgebietes einzuleiten.

Dieses Bauleitplanverfahren führt die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Sulingen „Wiesenweg“

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung
- b) das Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Sulingen „Wiesenweg“ stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der durch die erforderlichen Festsetzungen berührten Fachplanungsgesetze.

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch sinnvoll genutzt werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Daher wird für die Planung ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit einer Gesamtfläche von unter ca. 14.450 m² unterhalb dieses Schwellenwertes. Insofern steht die Grundfläche im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient ein in digitaler Form vorliegender Auszug der Alkis der Stadt Sulingen i. M. 1: 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der im Aufstellungsbeschluss beschlossenen Grenzen gefasst.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan umgrenzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 69 und 78. Der Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest, der Bebauungsplan Nr. 78 „Am jüdischen Friedhof“ ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Dieser dient der Einrichtung eines Altenheimes.

Die räumliche Lage der v. g. Bebauungsplangebiete ist in der unter Punkt 4 dargelegten Planübersicht dargestellt.

4. Anschlussplanungen

Der Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Sulingen „Wiesenweg“ überplant bislang noch nicht verbindlich beplante Bereiche südlich des Wiesenweges. Für einen Teilbereich hat die Stadt Sulingen die Innenbereichssatzung IV über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Innenbereichssatzung trifft neben der Abgrenzung des Geltungsbereiches Regelungen zu den zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Gebäude mit Räumen für freie Berufe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 13 BauNVO).

Damit sollte u. a. der Neubau eines Hospizes und einer Palliativstation planerisch gesichert werden.

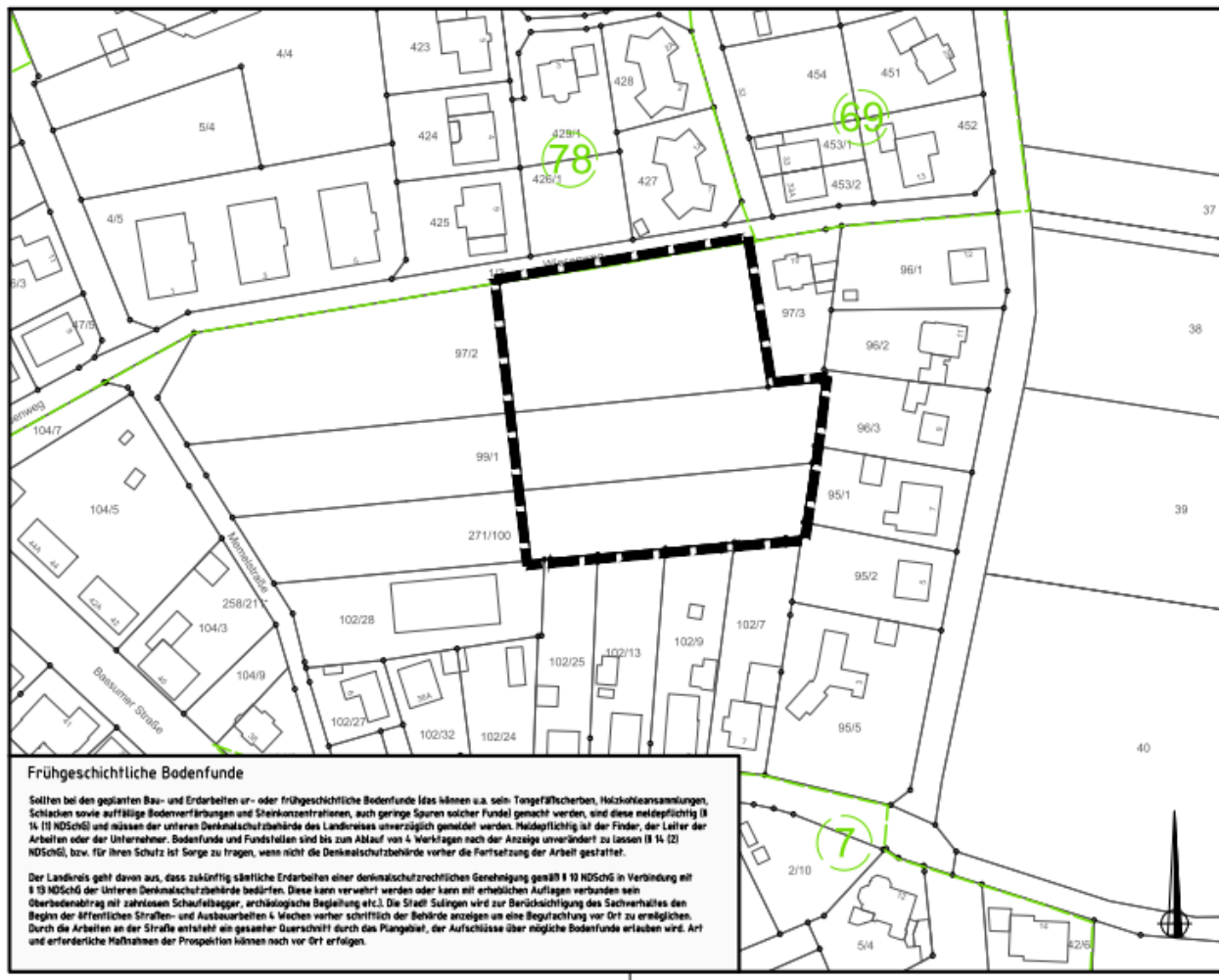


Abb. 1: Angrenzende Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Regelungen der Innenbereichssatzung IV außer Kraft.

5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Sulingen maßgebend. Er trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das Umfeld folgende Darstellungen:

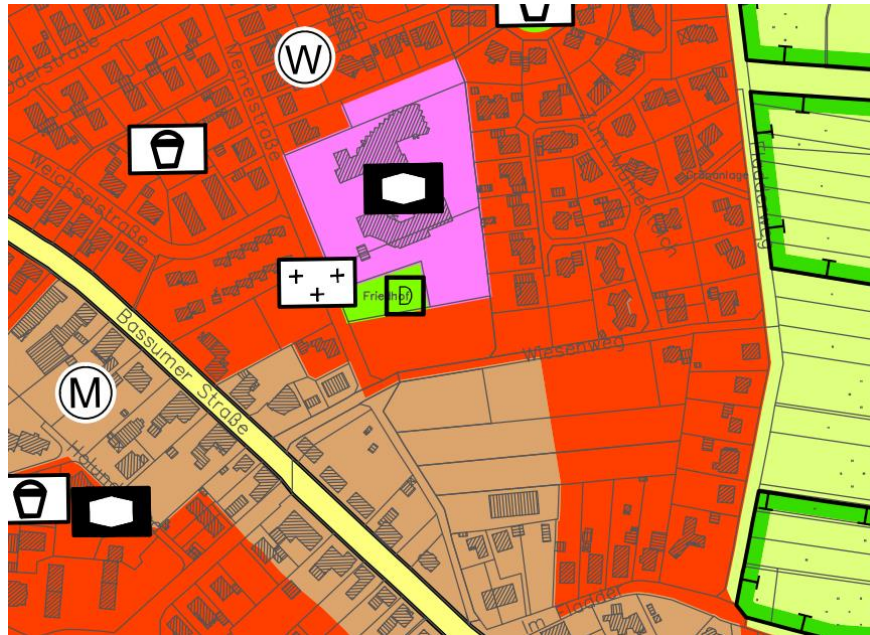


Abb. 2: Darstellung Flächennutzungsplan

Der westliche Teil des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist als gemischte Baufläche dargestellt, der östliche als Wohnbaufläche. Diese Zielsetzung wird mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder aufgenommen, der Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.

Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind folgende planerischen Zielsetzungen im Sinne des § 1 BauGB verbunden:

Innerhalb der Stadt Sulingen und ihre Umgebung ist der Bedarf für eine Hospiz- und Palliativeinrichtung vorhanden, ebenso ist der innenliegende Bereich abseits von einer relevanten Immissionssituation gut für die Weiterentwicklung von Wohnnutzungen geeignet. Beides soll also in diesem Bereich ermöglicht werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Standort auch für eine Hospiz- und Palliativeinrichtung für günstig erachtet, weil sich im Umfeld bereits eine weitere Einrichtung der Diakonie (Seniorenheim „Haus am Suletal“ an der Memelstraße) befindet.



Südlich des Plangebietes befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Autohändlers mit Werkstatt. Aktuell befindet sich dieses Gebäude in der Nutzung eines Abschleppunternehmers.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gliedert sich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von West nach Ost wie folgt:

- ▶ Mischgebiet
- ▶ Allgemeines Wohngebiet

Im Mischgebiet sind auch gewerbliche Anteile einzurichten, diese sollen vorrangig an der Wiesenstraße entstehen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke und somit auch die geplante Hospizanlage und Palliativstation zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die jeweiligen Baugebiete in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Mischgebiete wird mit 0,6 festgesetzt, was gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß gilt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ermöglicht eine mischgebietstypische Versiegelung. Dies wird für angemessen erachtet, weil hier auch geschäftlich-gewerbliche Nutzungen i. V. m. dem Altenwohnen und Gesundheitswesen ermöglicht werden sollen. Die maximale Zweigeschossigkeit spiegelt die Bebauung nördlich des Wiesenweges wider und ist insofern städtebaulich vertretbar.

Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 10,0 m nicht überschreiten.

Auch bei einer ausgenutzten Zweigeschossigkeit mit einem Staffelgeschoss ist somit gesichert, dass eine unangemessene Gebäudehöhe nicht erreicht werden kann und sich die geplanten Gebäude in die bestehende Struktur einpassen.

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes wird die lt. BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da es sich hier um einen zentrumsnahen Innenstadtbereich handelt und eine höhere Rate der Versiegelung hier nicht unüblich ist. Zudem ist es auch städtebauliche Zielsetzung, im Innenbereich verdichtet zu bauen, um den bisher unbeplanten Außenbereich entsprechend zu schonen.

Die weiteren Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit und Höhenentwicklung entsprechen denen des Mischgebietes. Auch hier ist die Zielsetzung das Einfügen der geplanten Bebauung in den angrenzenden Gebäudebestand.

9. Bauweise, Baugrenzen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Demzufolge sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig, sie dürfen die Länge von 50 m nicht überschreiten. Eine entsprechende Gebäudelänge



ist auch nicht zu erwarten, allerdings werden die Gebäude für Hospiz und Palliativstation über größere Längen verfügen als das „klassische“ Einfamilienhaus oder auch die Mehrfamilienhäuser nördlich des Wiesenweges.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze gelten im Sinne des § 23 (5) BauNVO als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Tiefe von 5 m zum Wiesenweg und 4,50 m zu der untergeordneten Planstraße, damit hier der öffentliche Straßenraum nicht zu sehr eingeengt wird.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand 3 m und damit das bauordnungsrechtliche Mindestmaß. Ein öffentliches Interesse auf Vergrößerung dieses Abstandes ist nicht zu erkennen, so dass die Festsetzung des Mindestmaßes insbesondere auch vor der Zielsetzung der städtebaulichen Verdichtung zwingend erscheint.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplatzflächen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig. Dies ist insbesondere für den Stellplatzbedarf von Hospiz und Palliativstation mit entsprechendem Pflegepersonal und Besucheraufkommen relevant.

10. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Wiesenweg sowie eine Ringschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche. Die Parzelle des Wiesenweges verfügt über eine ausreichende Breite, um den bestehenden und den zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Planstraße ist in einer Breite von 7 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und lässt damit neben dem Begegnungsfall PKW/LKW (Mindestanforderung hier 5,50 m) bei verminderter Geschwindigkeit auch die Anlage von Mulden zur Oberflächenentwässerung zu.

Die Fahrbahnbreiten werden als ausreichend erachtet, da durch die geplanten Nutzungen kein übermäßig hoher Zusatzverkehr zu erwarten ist. Zwar ist beim geplanten Hospiz und der Palliativstation erhöhter Personal- und Besucherverkehr zu erwarten, die Anzahl der Einheiten ist jedoch nicht so groß, als dass darüber erhebliche Verkehrsbelastungen zu erwarten wären.

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht nicht im direkten Umfeld.

11. Immissionsschutz

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb (Abschleppunternehmen mit tlw. auch Nachtbetrieb und Lkw-Verkehr). Es war sicherzustellen, dass mit der heranrückenden (Wohn-)Bebauung für den Betrieb keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Restriktionen auftreten. Die Stadt Sulingen hat diesbezüglich durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Darin wurde ausgeführt, dass die Nutzungen des betrachteten Betriebsgrundstückes unter schalltechnischen Aspekten bereits heute durch die vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen eingeschränkt sind.

Bereits jetzt grenzen an das Betriebsgrundstück unmittelbar südlich Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes und unmittelbar östlich Grundstücke mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes an.



Damit ist eine weitergehende Einschränkung der betrieblichen Nutzung des Betriebsgrundstückes durch die Ausweisung der geplanten MI- bzw. WA-Flächen nicht zu erwarten.

12. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erschlossen. Es wird eine Netzergänzung erforderlich werden.

Über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erfolgt auch der Grundschutz für die Brandbekämpfung. Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundschutz der Brandversorgung unter normalen Netzbedingungen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgen kann. Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Umständen und normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfolgen.

Abstände zwischen Wasserleitungen und anderen neu zu errichtenden Anlagen sind entsprechend der DIN EN 805 „Anforderungen an Wasserleitungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“ einzuhalten. Es wird seitens des Verbandes davon ausgegangen, dass die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ erfolgt.

b) Eit-Versorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der E.ON Avacon. Es ist davon auszugehen, dass Netzergänzungen erforderlich werden.

c) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE. Es ist davon auszugehen, dass hier Netzerweiterungen erforderlich werden.

d) Telekommunikation / Breitbandverkabelung

Ein Anschluss an das Telekommunikations- und Breitbandnetz ist im Bereich der Wiesenstraße vorhanden. Es wird vorausgesetzt, dass eine Erweiterung des Leitungsnetzes, sofern erforderlich, unterirdisch erfolgt.

e) Müllbeseitigung

Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen, aber auch mit anfallenden gewerblichen Abfallstoffen zu rechnen. Zur Durchführung der Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfallstoffen bedient sich der Landkreis Diepholz seiner Eigengesellschaft „Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (AWG)“. Gewerbliche Abfallstoffe sind vom jeweiligen Betrieb entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsmäßig zu entsorgen.



f) Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch einen Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation der Kläranlage Sulingen. Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“. Es wird vorausgesetzt, dass die Kläranlage Sulingen entsprechende Kapazitätsreserven vorhält, sodass die im Gebiet anfallenden Abwässer aufgenommen werden können. Gleichwohl ist in jedem Einzelfall jedoch zu prüfen, ob ggf. vor Einleitung in die Sammelkanalisation eine eigenbetriebliche Vorbehandlung des anfallenden gewerblichen Schmutzwassers erfolgen muss.

Bei Neuanpflanzungen bittet der Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“ prinzipiell um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

g) Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers lag zunächst eine Untersuchung durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG vor¹.

Als Ergebnis von Bodenuntersuchungen, auf denen das Entwässerungskonzept basiert, hat sich herausgestellt, dass eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im westlichen Teil des Plangebietes aufgrund einer relativ undurchlässigen Schicht aus Geschiebelehm erschwert ist. Hier ist deshalb eine Rückhaltung bzw. Versickerung über Rigolen vorgesehen. Um die Verweilzeit in den Rigolen zu reduzieren, ist die Abführung von Drosselabflüssen geplant. Die Drosselabflüsse werden in ein Kanalnetz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet. Die Haltungen können an das vorhandene Kanalnetz im Wiesenweg angeschlossen werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes kann das anfallende Niederschlagswasser sowohl von den Dachflächen als auch von den Verkehrsflächen mittels Mulden der Versickerung zugeführt werden, hier liegen vorwiegend gut durchlässige Feinsande vor.

Die gutachterlichen Aussagen wurden nach Abstimmung mit dem Landkreis Diepholz konkretisiert und in einen wasserrechtlichen Einleitungsantrag nach § 8 WHG eingeflossen. Im Prinzip verbleibt es so, dass das zusätzliche Oberflächenwasser der Straßenflächen in einem Stauraumkanal in der Straße gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt über das zu erstellende Regenwasserkanalnetz der Kanalisation im Wiesenweg zugeführt wird. Der geplante Regenwasserkanal fungiert als Stauraumkanal. Das Dach- und Stellplatzflächenwasser der Wohnbaugrundstücke und der Palliativstation wird über Rigolen zurückgehalten bzw. der Versickerung mit Drosselabfluss in das geplante Regenwasserkanalnetz abgeführt.

Im Bereich des Hospizes ist eine Versickerung des Wassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich und soll entsprechend umgesetzt werden.

Die textliche Festsetzung bzgl. der Entwässerung wurde insofern angepasst, dass gesichert wird, dass eine Versickerung des von befestigten/ bebauten Flächen ist unter Beachtung der Vorgaben der technischen Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153 zulässig ist, wobei die Entwässerung von Stellplatz- und Verkehrsflächen nur oberirdisch über begrünte Versickerungsmulden erfolgen kann. Nicht versickerbare Niederschlagswassermengen sind über Rückhalteeinrichtungen mit einer Drosselabflussspende von max. 2 l/(sxha) in die weiterführende Regenwasserkanalisation der Stadt Sulingen abzuleiten.

¹ Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: B-Plan 108 „Wiesenweg“. Wasserrechtlicher Einleitungsantrag (WHG § 10). Entwässerungskonzept Regenwasser. November 2017. Westerstede, November 2017



13. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet betrifft eine als Brache entwickelte Fläche, die sich derzeit als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM²) darstellt, örtlich Strauchbewuchs (Einzelsträucher/BE, Ruderalgebüsch/BR) aufweist und überwiegend von Bebauung umgeben ist.

Planungsrechtlich gilt für den östlichen Teil eine Klarstellungssatzung.

Die Planung dient der Nachverdichtung in diesem Quartier, die Umsetzung des Bebauungsplanes begründet zusätzliche Bodenversiegelung. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden, die einen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darstellen.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung wird auf die aus dem Artenschutz (s.u.) abgeleiteten Maßnahmen zum Schutze der Brutvögel verwiesen.

Ökologisch besonders wertvolle oder ortsbildprägende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden, so dass nach den Abwägungsergebnissen der Stadt auf weitergehende Erhaltungsfestsetzungen verzichtet wird.

Für Bebauungspläne gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe schon als vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass aus dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen zur Eingriffsregelung bestehen und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Artenschutz

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 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-, Überwinterungs- 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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus 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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, liegt gemäß § 44 (5) BNatSchG (neue Fassung)³ ein Verstoß gegen

² Biotopcode gemäß Drachenfels (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

³ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434



1. das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind
3. Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Relevante Arten

Konkrete Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Nach dem örtlichen Habitatpotenzial können potenziell artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten der Siedlungen, der Gehölze und der Halboffenlandschaft vorkommen. Wiederkehrend genutzte Vogelhorste oder Baumhöhlen kommen nach den Ergebnissen der örtlichen Überprüfungen nicht vor, so dass potenziell von Vogelarten auszugehen ist, die ihre Nester jedes Jahr neu bauen und nicht auf einen festen Standort angewiesen sind. Dabei ist aufgrund der unmittelbaren Siedlungslage von einer Toleranz gegenüber Störungen z.B. durch Verkehr, durch Menschen, Hunde und gegenüber sonstigen siedlungsbedingten Wirkfaktoren auszugehen.

Weiterhin können jagende Fledermäuse vorkommen, wobei im Plangebiet keine Quartiersqualitäten (Wochenstuben, Balzquartiere, Winterquartiere) für Fledermäuse vorhanden sind.

Von potenziellen Vorkommen anderer streng geschützter Arten wird auf Grund des örtlichen Habitatpotenzials und nach Auswertung der Verbreitungskarten streng geschützter Arten⁴ nicht ausgegangen.

Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen bzw. darzulegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

⁴ Vgl. Verbreitungskarten NLWKN (2011): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz



Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Die Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzen soll im Hinblick auf möglicherweise vorkommende Brutvögel außerhalb der Brutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Tötungen von Fledermäusen werden auf Grund fehlender Quartiersqualitäten ausgeschlossen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Von der hiermit vorliegenden Planung geht kein artenschutzrechtliches Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln aus und Störungen gegenüber jagenden Fledermäusen können ausgeschlossen werden.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit Betroffenheiten von potenziell vorkommenden Brutstandorten siedlungstoleranter Vogelarten der Gehölze und der halboffenen Landschaft nicht ausgeschlossen werden können, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt wird. In den unmittelbar angrenzenden bebauten und nicht bebauten Flächen sowie in der östlich, in weniger als 100 m zum Plangebiet entfernten Sule-Niederung, finden sich vergleichbare Gehölzstrukturen und Habitatqualitäten der halboffenen Landschaft, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass für siedlungstolerante Brutvögel im räumlichen Zusammenhang geeignete Ausweichmöglichkeiten zum Nestbau vorliegen. Somit sind artenschutzrechtlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Damit ist hier auf B-Plan-Ebene insgesamt erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Klimaschutz

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ▶ *Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- ▶ *Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.*



Die Stadt Sulingen hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche überprüft, relevante andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen vor dem Hintergrund des Schutzes des Ortsbildes und Freiraumes nicht. Nachverdichtung dient vor dem Hintergrund einer alternativen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen dem Klimaschutz.

14. Altablagerungen und Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich die Verdachtsfläche Nr. 251.040.5.000.0234. Bereits 2015 wurden „Orientierende umweltgeologische Untersuchungen“ vom Prüfinstitut Dr. Moll, Isernhagen zu dieser Verdachtsfläche durchgeführt.

Danach liegen insbesondere Verunreinigungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Teilbereichen der Verdachtsfläche im Untergrund vor. Vom Institut Dr. Moll wurden Vorschläge zum weiteren Vorgehen unterbreitet. So werden z.B. überschlägige Mengenerrechnungen zum Aushub / Auskoffnung von PAK-haltigen Auffüllungen im Untergrund gemacht.

Die Altlastenverdachtsfläche wurde innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, die notwendigen Maßnahmen wie ein Bodenaustausch sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung zusätzliche Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

15. Bodendenkmalpflege

Derzeit sind in dem Plangebiet keinerlei Bodendenkmale bekannt oder zu erkennen. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, welche sofort das Nieders. Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege – benachrichtigen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde und Fundstellen nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach erfolgter Anzeige unverändert zu lassen sind bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen ist, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16. Textliche Festsetzungen

- ▶ Mischgebiet mit Ausschluss gewerblicher Anteile im südlichen Teil
- ▶ Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird bezüglich der Abstufung der zulässigen Nutzungen insofern gegliedert, als dass für die nördlichen Teile der Mischgebiete (MI 1) gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Damit wird eine größere Nutzungsvielfalt insbesondere vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit dem geplanten Pflege- und Betreuungseinrichtungen denkbaren Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht. Diese Nutzungsvielfalt lässt auch einen etwas höheren Publikumsverkehr erwarten als überwiegend wohnorientierte Standorte.



Diese sind eher im südlich davon gelegenen und als MI 2 gekennzeichneten Mischgebiet vorgesehen.

Nicht zulässig sind insbesondere wegen ihres Flächenbedarfs und Emissionsverhaltens bzw. des äußeren Erscheinungsbildes die in Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“.

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“ und „Tankstellen“ aus gleichem Grunde ausgeschlossen.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit die KFZ nach Möglichkeit am Straßenraum verbleiben und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von längeren Zufahrten und Stellplatzbereichen freigehalten bleiben können.



17. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	14.411 m²
Mischgebiet 1 (MI 1)	4.400 m ²
Mischgebiet 2 (MI 2)	2.912 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.893 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.233 m ²

18. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet erfolgt gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“, der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 „Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“. Bei Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen“ beachtet. Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist das DB Netz AG-Handbuch 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.

Denkmalpflegerischer Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten:

Im Geltungsbereich des Plangebietes eine Teilfläche bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Verdachtsfläche Nr. 251.040.5.000.0234 im Kataster der Altlasten und Verdachtsflächen geführt.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.



C ABSTIMMUNG MIT ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGEN

19. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Sulingen „Wiesenweg“ lag im Zeitraum vom 22.06.2017 bis zum 24.07.2017 im Rathaus der Stadt Sulingen zur Einsicht und Stellungnahme während der Dienstzeiten öffentlich aus.

In diesem Zusammenhang wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der auf mögliche Tanks der alten LKW-Tankstelle im Erdreich hingewiesen wurde. Kenntnisse über tatsächliche Verunreinigungen im Boden liegen jedoch auch den Fachbehörden nicht vor. Allerdings ist die Fläche bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Verdachtsfläche Nr. 251.040.5.000.0234 im Kataster der Altlasten und Verdachtsflächen des Landkreises Diepholz geführt.

20. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In seiner Sitzung am 08.06.2017 hat der Rat der Stadt Sulingen gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2017 bis 24.07.2017.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verwies in diesem Verfahren darauf, dass keine Bedenken bzw. keine Einwände bestehen, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Diese Höhenentwicklung wird bei der vorliegenden Planung jedoch nicht erreicht.

Die Abfallentsorgungsgesellschaft mbH forderte die Einhaltung von 10m-Radien im Bereich der Einmündungen. Dem wurde gefolgt, die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Seitens der IHK Hannover wurde auf den Belang des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes hingewiesen. Hierzu wurden gutachterliche Aussagen eingeholt. Die die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem bestehenden Gewerbebetrieb nachweisen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Innerhalb der Planzeichnung war als Hinweis der Alexianer Landkreis Diepholz GmbH eine Richtfunktrasse aufzunehmen. Dem wurde gefolgt. Aufgrund der Höhenentwicklung im Plangebiet und den jeweiligen Antennenhöhen resultierten daraus jedoch keine weiteren Restriktionen.

Der Landkreis Diepholz verwies in seiner Stellungnahme zu der Planung auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 251.040.5.000.0234. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert, ein Hinweis auf die Verdachtsfläche auf die Planzeichnung aufgenommen.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers, wie in textlicher Festsetzung Nr. 4 zunächst vorgesehen, überhaupt möglich ist. Dies wurde geprüft. Da eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist, war die Planung zu verändern. Es wurde aus diesem Grunde ein Oberflächenentwässerungskonzept eingeholt, die Planung entsprechend verändert und die textliche Festsetzung angepasst.

Der Landkreis Diepholz hinterfragte wurde, ob die Ausweisung eines Mischgebietes MI 2 angemessen wäre, wenn darin von der Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nicht



unwesentliche Teile einer der beiden Hauptnutzungsarten (hier die gewerblichen Anteile) nicht zulässig wären. Die Stadt Sulingen verweist darauf, dass es sich hier insgesamt um ein Mischgebiet handelt, in dem beide Hauptnutzungsarten (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) zulässig sind. Dabei ist ein Teil dieses Mischgebietes insbesondere dem Wohnen vorbehalten, da es abseits der Wiesenstraße und somit der Haupteinfahrt liegt. Hier soll kein zusätzlicher gewerblicher Verkehr mit den damit verbundenen Störungen aufgenommen werden. In dem anderen Teil können wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entsprechend überwiegen.

Ein durch Teile des Plangebietes verlaufendes Datenübertragungskabel der Avacon Netz GmbH wurde in die Planzeichnung übernommen.

Abschließend ergingen Hinweise für die Erschließungs- oder Ausführungsplanung, die in diesen nachgeordneten Planungen zu beachten sind.

21. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

In seiner Sitzung am 21.12.2017 hat der Rat der Stadt Sulingen gemäß § 4a (3) BauGB wegen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 08.01.2018 bis 19.01.2018.

In diesem Rahmen wurden Hinweise zur Artenschutz, zu Altlasten und zur Oberflächenentwässerung gegeben.

Den Hinweisen konnte jeweils gefolgt werden, die textliche Festsetzung zur Oberflächenentwässerung wurde gemäß einer Anregung des Landkreises Diepholz angepasst.

Die Altlastenverdachtsfläche war in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Von den Planänderungen ist allein der Grundstückseigentümer und Investor betroffen. Dieser hat sich mit der Planänderung einverstanden erklärt. Eine erneute Auslegung der Planung ist nicht erforderlich, da dadurch zum einen dem Einwand nachgekommen werden konnte und zum anderen weitere Betroffenheiten nicht vorliegen.

D VERFAHRENSNACHWEISE

22. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Sulingen „Wiesenweg“ nach Prüfung der im Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) geltend gemachten Hinweise, Anregungen und Bedenken als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bau der Stadt Sulingen / der Planungsgesellschaft NWP GmbH.

Sulingen, Oldenburg, den 07.02.2017 / 17.11.2017 / 07.02.2018 / 08.03.2018

gez. Janssen

(Dipl.-Ing. D. Janssen)



Anlagen:

- ▶ Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Sulingen „Wiesenweg“ mit textlichen Festsetzungen
- ▶ Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

