

# Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz



Begründung

## Bebauungsplan Nr. 111 „Linderner Straße IV“



Bildquelle: LGLN

Stand: Satzungsbeschluss  
ABSCHRIFT

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planziele und Abwägung der berührten Belange</b> .....	<b>5</b>
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	8
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	8
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	9
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) .....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	17
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	19
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	19
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) .....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	19
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>19</b>
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	21
4.2	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	22
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren</b> .....	<b>23</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>37</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Stadt Sulingen möchte am südöstlichen Stadtrand ein rund 1,6 ha großes Wohnbaugebiet erschließen. Das Plangebiet „Linderner Straße IV“ knüpft südlich an die schon vorhandene Bebauung im Bereich *Linderner Straße / Anne-Frank-Straße / Dietrich-Bonhoeffer-Straße* an. Das angrenzende Plangebiet „Linderner Straße III“ wurde erst im Jahr 2015 planungsrechtlich gesichert, ist jedoch heute bereits fast vollständig vermarktet. Eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Segment der Einfamilien- und Doppelhäuser ist weiterhin erkennbar.

Eine der wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Sulingen liegt in der Qualifizierung des Bestandes und der Aktivierung von Baulücken. Eine systematische Nachverdichtung im Kernstadtbereich ist aber derzeit aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Grundstücken nicht umzusetzen. Im Kernstadtbereich der Stadt Sulingen bestehen zudem nur noch geringe Reserven von Baugrundstücken, die für eine Bebauung mit Wohngebäuden möglich sind.

Es besteht nach wie vor eine Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken. Hintergrund sind veränderte Haushaltsgrößen und Wohnstandards sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für moderate Bevölkerungszuwächse aus dem Umland, für die eine Ansiedlung im Mittelzentrum Sulingen reizvoll ist. Die Stadt hat die Intention, diesen Bevölkerungsentwicklungen gerecht zu werden.

Ziel

Mit der Entwicklung des Wohngebietes im Bereich der *Linderner Straße* ist es der Stadt möglich, junge Familien – die zur Zeit die Hauptnachfragegruppe stellen – gezielt in der Stadt zu halten. Ihnen werden attraktiv gelegene Wohnbaugrundstücke angeboten, bei denen in relativ kurzer Distanz alle wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufen etc.) vorgehalten werden.

Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sollen sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 105 „Linderner Straße II“ und Nr. 109 „Linderner Straße III“ der Stadt Sulingen orientieren, um eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung entsprechend der Wünsche der Bauwilligen zu ermöglichen.

Planerfordernis

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt und eine der wesentlichen Entwicklungsflächen der Stadt. Ein Bebauungsplan besteht zurzeit nicht, die Fläche ist noch baurechtlich Außenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-  
beschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat am 10.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Linderner Straße IV“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Sulingen und schließt südlich an das Wohngebiet *Linderner Straße* an. Es liegt südwestlich der *Anne-Frank-Straße* auf Höhe der *Dietrich-Bonhoeffer-Straße*, unmittelbar gegenüber des Baugebietes „Linderner Straße III“. Nördlich schließt sich das Baugebiet „Linderner Straße II“ an. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der *Anne-Frank-Straße*.

Das Plangebiet ist insgesamt 16.400 m<sup>2</sup> groß. Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Sulingen, Flur 19 umfasst: Nrn. 17/2 und 18/4.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bildquelle: LGLN

Im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 28, 29, 30 und 31;  
 Im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Anne-Frank-Straße;  
 Im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 17/1 und 18/1;  
 Im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 18/1.

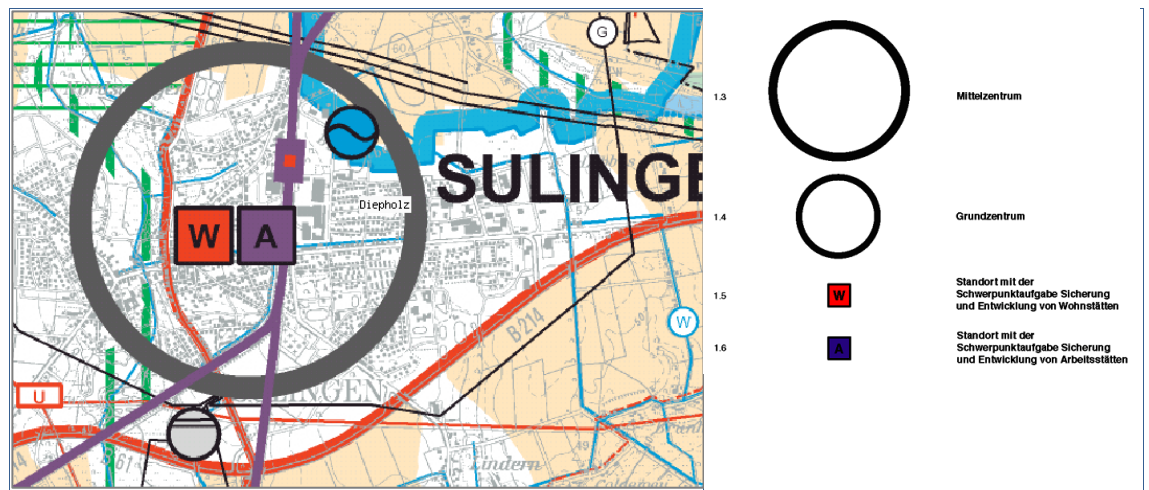
Land – LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt berücksichtigt.

Kreis – RROP

Nach dem gültigen **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Diepholz**<sup>2</sup> hat die Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Planung steht in Einklang mit diesem übergeordneten Ziel.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz



Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen ist seit dem 01.02.2016 rechtswirksam. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan infolge der Analyse zukünftiger Bedarfsflächen als Wohnbaufläche vorgesehen, so dass der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen

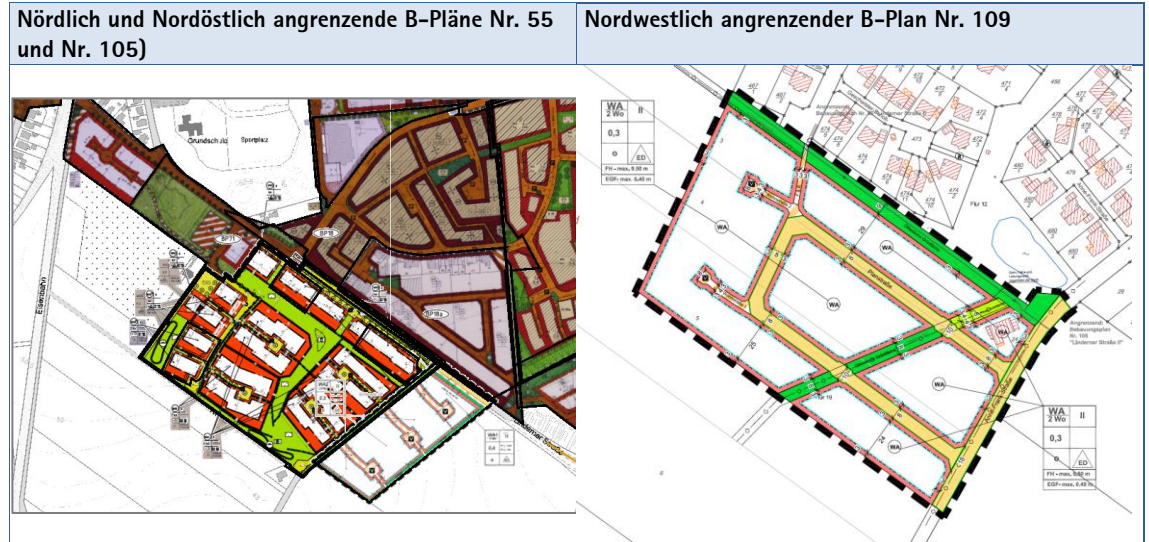


1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004

Angrenzende  
Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich der Bebauungsplan Nr. 55 „Linderner Straße“, nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 105 „Linderner Straße II“ und nordwestlich der Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“. Alle drei Pläne weisen allgemeine Wohngebiete aus. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne



Bisheriges  
Verfahren

Die Stadt ist zunächst davon ausgegangen, dass es sich beim vorliegenden Planvorhaben um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handeln kann. Die entsprechende Prüfung zur Voraussetzung des Verfahrens wurde im Vorentwurf der Begründung dargelegt (aktuelle Investitionsabsichten, geringe Plangebietsgröße, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, keine beeinträchtigten Schutzgüter, keine kumulative Wirkung mit anderen Gebieten).

Der Landkreis Diepholz hat mit Schreiben vom 30.06.2016 eine andere rechtliche Einschätzung vorgebracht und darauf verwiesen, dass die Plangebietsfläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sei. Das Verfahren nach § 13a BauGB sei jedoch nur bei Außenbereichsflächen anzuwenden, die zur Abrundung des Plangebietes mitaufgenommen würden.

Um für das weitere Verfahren rechtliche Unklarheiten zu beseitigen, wird das Verfahren nunmehr – wie vom Landkreis empfohlen – als „normales“ Bebauungsplanverfahren und nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) weitergeführt.

Die Konsequenzen dieser Verfahrensänderung sind nicht erheblich:

- Die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) wie auch der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ist erfolgt und muss insoweit nicht erneut durchgeführt werden. Es ist als sachlich unbeachtlich zu sehen, dass die vorgezogenen Beteiligungen noch mit Hinweis auf den § 13a BauGB erfolgten.
- Es wird nun formal im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit Umweltprüfung den Unterlagen angefügt. Änderungen im Bereich der erforderlichen Kompensationsleistungen ergeben sich ebenfalls nicht, da die Stadt auch bisher im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB bereits ausreichende Kompensationsleistungen berücksichtigt hat.
- Zum Abschluss des Verfahrens wird den Unterlagen zusätzlich eine erforderliche zusammenfassende Erklärung angefügt.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

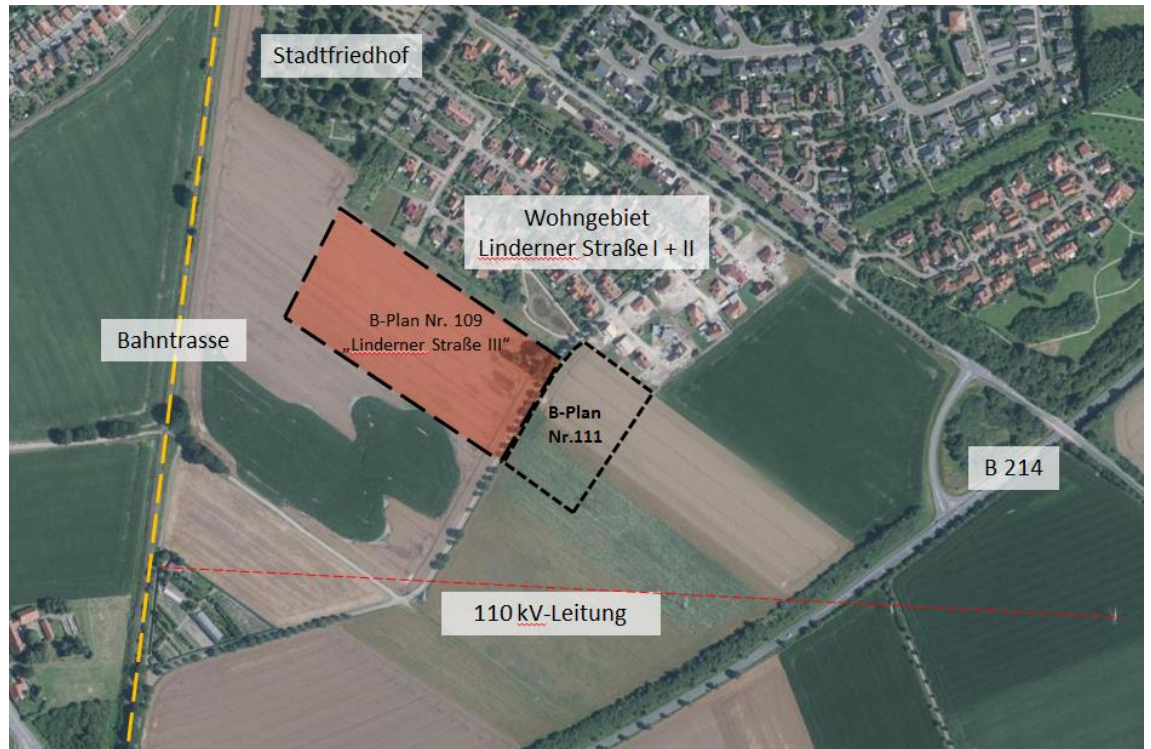
Bestand

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich ausgedehnte Wohngebiete. Das unmittelbar gegenüberliegende Gebiet um die *Dietrich-Bonhoeffer-Straße* stellt dabei die jüngste Fortentwicklung des Wohngebiets „Linderner Straße“ dar und wurde erst im Jahr 2016

planungsrechtlich gesichert. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser, teilweise sind auch Doppelhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorhanden. Letztere finden sich vor allem entlang der *Linderner Straße*. Insgesamt handelt es sich um attraktive Wohnlagen. Dies zeigt sich auch an der schnellen Vermarktung der unmittelbar benachbarten Gebiete.

Das Plangebiet wird bislang als Ackerfläche genutzt.

Abb. 5 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen

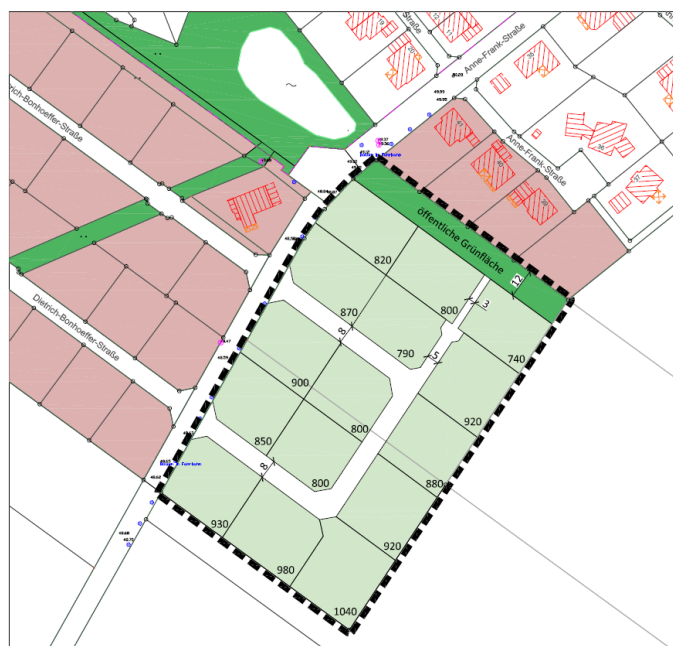


Bildquelle: LGLN 2016

Planung /  
Vorhaben

Geplant ist die Entwicklung des Areals als Wohngebiet. Im Plangebiet können nach den bisherigen Überlegungen und in Weiterführung der baurechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete rd. 15 Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 740 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Parzellierung des Plangebiets.

Abb. 6 Möglicher Parzellierungsplan



Die Anfahrt des Gebietes erfolgt von der *Anne-Frank-Straße* aus. Nach Norden wird zur *Anne-Frank-Straße* eine Verbindung über einen Fußweg vorgesehen. Eine öffentliche Grünfläche führt die vorhandenen Grünstrukturen weiter und trennt das neue Baugebiet von den Grundstücken im bereits angesiedelten Bereich des Baugebietes Linderner Straße II.

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	X

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

**Immissionen /  
Verkehrslärm**

In südöstlicher Richtung verläuft in einer Mindestentfernung von 224 m die Bundesstraße 214. Mit Schreiben vom 30.06.2016 teilt der Landkreis Diepholz mit, dass aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur B 214 eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum eben gerade nicht ausgeschlossen werden kann. Die Belange des Schallimmissionsschutzes seien demzufolge im Rahmen der Abwägung zu ermitteln, bewerten und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Hierzu gilt folgende Prüfung und Abwägung. Die überschlägigen Berechnungen (siehe Umweltbericht) zeigen, dass sich infolge des Verkehrs auf der Bundesstraße sowie der Stadtstraßen keine unzulässigen Schalleinwirkungen für die geplanten nächstgelegenen Häuser im Plangebiet ergeben werden. So sind tagsüber an den nächstgelegenen Hausfronten Pegel bis zu 50 dB(A) möglich, in den Nachstunden maximal 44 dB(A). Damit werden die zulässigen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebietes nicht überschritten werden. Besondere Maßnahmen zum Schallschutz sind insoweit für die Planung nicht erforderlich.

**Immissionen /  
Bahnärm**

Die Bahnlinie Sulingen-Barenburg verläuft westlich im Abstand von mindestens 350 m Entfernung. Damit hält das gesamte Plangebiet einen großen Abstand zur Bahntrasse ein. Eine immissionsschutzrechtliche Problematik ist damit auch angesichts möglicher zukünftig steigender Verkehrsbewegungen der Bahn nicht zu erkennen. Es wird auf den Bestandsschutz der Bahn hingewiesen.

**Immissionen /  
Landwirtschaft**

Am süd- und nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Es wird deshalb eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen

Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südwestlich des Plangebietes liegt – auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke eine Hofstelle in ca. 570 m Entfernung. Konflikte zwischen der geplanten Wohnbaunutzung und den landwirtschaftlichen Belangen der Hofstellen sind aufgrund dieser großen Entfernungen nicht absehbar. Umgekehrt ist auch keine Einschränkung landwirtschaftlicher Hofstellen in ihrer Entwicklung absehbar. Beeinträchtigungen sind infolge der Entfernung auszuschließen. Ein besonderer Abwägungsbedarf ergibt sich nicht.

Immissionen /  
Leitungstrasse  
110 kV

Südlich in einer Entfernung von mindestens rd. 90 m verläuft überirdisch eine 110 kV-Leitungstrasse. Festgesetzte Mindestabstände, die Wohnbebauung hierzu einhalten muss, existieren nicht. Zum Schutz vor möglichen niederfrequenten elektromagnetischen Wechselfeldern unter Hochspannungs-Freileitungen finden sich jedoch unterschiedliche Abstandsvorschläge, die je nach Leitungsstärke variieren. Mit der Einhaltung eines Mindestabstandes von 90 m zwischen der Leitungstrasse und den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind keine negativen Auswirkungen durch elektrische oder elektromagnetische Felder zu erwarten

Mit der Planung werden gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Bei der vorliegenden Planaufstellung ist berücksichtigt worden, dass in der Stadt Sulingen nach wie vor ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von überwiegend Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es werden dabei insbesondere die zentralen Lagen in der Kernstadt Sulingen nachgefragt.

Die Entwicklung von Standorten in direkter Anbindung an das Zentrum der Stadt ist daher weiterhin erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel von Sulingen. Vor dem Hintergrund der weiteren demografischen Tendenzen und der potenziellen Folgekosten der Stadt Sulingen wird daher eine behutsame Siedlungsentwicklung an integrierten Standorten fortgesetzt und qualitativ weiterentwickelt. Dagegen werden Flächenentwicklungen in den kleineren Ortsteilen der Stadt sowie in Streulagen nicht favorisiert. Die rasche Vermarktung der benachbarten Gebiete zeigt, dass der Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt weiterhin hoch ist.

Die Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie stabiler Bevölkerungsverhältnisse werden damit im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Im Umgebungsbereich sind keine besonderen sozialen und / oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Belange sind nicht berührt.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Wie viele Städte, sieht sich auch Sulingen vor der besonderen Aufgabe der Zentrumsentwicklung im ländlichen Raum. Im Zuge der demografischen Entwicklungen sind die Zentrumsnähe, und damit eine gesicherte Versorgungslage zum entscheidenden Faktor für Bauwillige geworden. Die Stadt erhält zudem die Gelegenheit mit gezielten Maßnahmen den Stadtrandbereich städtebaulich aufzuwerten. Die wachsende Stadt steht einerseits vor der Herausforderung technische und soziale Infrastruktur zu unterhalten und bei Zuwachs auszubauen. Andererseits wird die Auslastung und Aufrechterhaltung schon vorhandener Infrastrukturen durch die neue Wohnbauflächenentwicklung garantiert.

Dieser Teil der Stadterweiterung wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen bereits konzeptionell berücksichtigt. Die durch die Planung in Anspruch genommene Fläche ist in diesem als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Umfeld des Plangebiets wird bereits langjährig für die Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch genommen. Prägend sind kleinteilige Strukturen, innerhalb derer Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet wurden und die über kleinere Straßen, häufig in Form kurzer Wohnstraßen mit Wendehämmern, erschlossen werden. Die so entstandene Kleinteiligkeit prägt die Stadtrandlage. Da das Plangebiet an zwei Seiten unmittelbar an bestehende Wohnbereiche anschließt, wird die vorhandene Charakteristik fortgeführt. Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten und schließt wie in der Nachbarschaft Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m<sup>2</sup> sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung.

Die Belange insbesondere der Fortentwicklung von Ortsteilen und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden damit durch die Planung beachtet.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

#### Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

#### Baukultur / Ortsbild

Am Stadtrand wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere Neubausiedlungen erschlossen. An diese, von Einfamilienhäusern geprägten, Wohnsiedlungen knüpft das Plangebiet an. Im Übergangsbereich zwischen Stadt und Land fügt sich die neue Wohnbaufläche mit lockerer Bebauung und ausgiebigen Grünflächen in die Umgebung ein; es herrschen unterschiedliche Baustile vor. Ackerflächen rahmen das Baugebiet im Südosten und Südwesten ein und leiten in die freie Landschaft über.

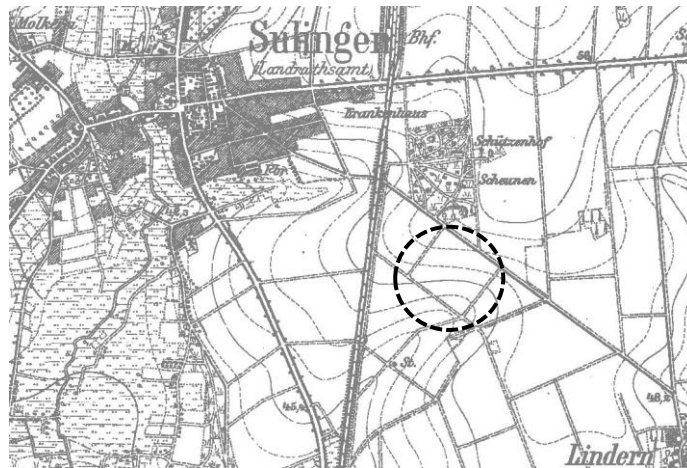
Von der Festsetzung einheitlicher Gestaltungsvorschriften im Plangebiet wird abgesehen. Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachlandschaften, zu Außenmaterialien oder zu spezifischen Farbgebungen sind regelmäßig dann geboten, wenn sich im Umgebungsbereich einheitliche Strukturen entwickelt haben, die weiterhin geschützt werden sollen. Im vorliegenden Planfall sind sowohl die Bauten im Plangebiet wie auch angrenzend sehr unterschiedlich in ihrer Kubatur und auch ihrer Materialwahl.

Alle letzten vorherigen Planvorhaben im Umfeld der *Anne-Frank-Straße* haben ohne detaillierte Gestaltungsvorschriften einer ansprechenden Architektur den Weg geebnet. Im Plangebiet soll Raum bleiben, für eine moderne und vielfältige Architektur, die den zukünftigen Bewohnern angepasst ist.

#### Archäologischer Denkmalschutz

Im Bauleitplanverfahren des angrenzenden B-Plans Nr. 109 „Linderner Straße III“ teilte der Landkreis Diepholz – untere Denkmalschutzbehörde – mit Schreiben vom 15.01.2015 mit, dass bei dem Umfang der geplanten Bodeneingriffe mit der Zerstörung bisher unentdeckt gebliebener Funde und Befunde der Vor- oder Frühgeschichte gerechnet werden müssen. Aufgrund dessen ging der Landkreis davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahnlosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung etc.).

Abb. 8 Auszug aus der preußischen Landesaufnahme und Lage des Plangebietes



Die historische Karte für die Stadt Sulingen zeigt in diesem Zusammenhang keine direkten Hinweise auf mögliche Fundlagerstätten. Auch die Realisierung der umliegenden Baugebiete (B-Plan Nr. 71 – Am Friedhof, B-Plan Nr. 55 – Linderner Straße, B-Plan Nr. 105 – Linderner Straße II), sowie die infolge des Bebauungsplans Nr. 109 durchgeführten Arbeiten haben keine Hinweise auf Bodenfunde ergeben.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Linderner Straße III“ sind Bodenfunde prospektiert worden. Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes auch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 111 den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten schriftlich der Behörde anzeigen und eine Genehmigung einholen sowie eine Begutachtung vor Ort ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein gesamter Querschnitt durch das Plangebiet, der Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Art und erforderliche Maßnahmen der Prospektion können noch vor Ort erfolgen.

Für die nachfolgenden Erdarbeiten jedes einzelnen privaten Baugrundstückes und der Privatpersonen wird dagegen eine zwingende Verpflichtung zur Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nicht für erforderlich erachtet, wenn sich im Rahmen der öffentlichen Arbeiten bzw. der Prospektion keine Hinweise ergeben. Hierfür wird der bereits auf dem Plan enthaltene Hinweis, dass Bodenfunde in jedem Fall meldepflichtig sind, als ausreichend erachtet. Die Belange des Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

#### ■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Ackerfläche dar, die weder Baum- noch Strauchbestände aufweist. Die entlang der nordwestlich verlaufenden *Anne-Frank-Straße* bestehende Baumreihe wird weitgehend erhalten. Einzig zur Herstellung der Anbindung des neuen Plangebiets kann ein punktueller Eingriff in die Baumstrukturen (Entfernung eines Baumes) notwendig sein.

Auch nach Aussagen der Fachpläne kommt dem Plangebiet keine besondere ökologische Funktion zu. Es ist daher allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

An das Plangebiet grenzen nordwestlich langgestreckte Grünflächen an. Diese bieten Habitate für Vogelarten des Siedlungsraumes innerhalb eines nahen, räumlich-funktionalen Zusammenhangs. Auch für das neue Baugebiet wird die Fortführung dieser Grünstrukturen berücksichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet weitere Hausgärten entstehen, die ebenfalls als Habitatstrukturen dienen können.

- Artenschutz** Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt.
- Boden** Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. bei einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Stadt Sulingen ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben hinter der bestehenden Nachfrage zurückstehen und sonst keine ausreichende Deckung mit Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets gewährleistet werden kann. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden.
- Die Erschließung ist ebenfalls möglichst flächensparsam angelegt und kann an bereits bestehende Erschließungsanlagen – hier die *Anne-Frank-Straße* – anknüpfen. Das übergeordnete Interesse der Stadt – die Schaffung benötigter Wohnbauflächen zur Deckung der konstant hohen Nachfrage – wird an dieser Stelle den verbleibenden, vergleichsweise geringeren Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Die Einwirkungen auf Bodenfunktionen, die durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten sind, können durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können.
- Wasser** Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung durchgeführt, die dies weitgehend kompensieren können und anfallendes Oberflächenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).
- Luft/Klima** Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Stadt, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Ausgleichend auf das Stadtklima kann vor allem die Anlage von neuen Hausgärten innerhalb des Gebietes wirken.
- Landschaftsbild/ Ortsbild** Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht derzeit dem der typischen Kulturlandschaft am südlichen Stadtrand von Sulingen mit Blick auf die weiter südlich liegende höher trassierte Bundesstraße. Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser städtischen Lage nicht erheblich, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.
- Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz** Eine Vermeidung von Eingriffen ist im Vorfeld durch die Standortwahl erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden geschont.
- Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nach Ansicht der Stadt nicht möglich und nicht sinnvoll, da der Standort ist in seinem städtischen Umfeld ohne Alternative ist.
- Eine Minimierung des Eingriffs wurde
- durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und
  - die Schaffung einer insgesamt 12 m breiten öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes erreicht.
  - Die Oberflächenentwässerung wird durch eine Regenrückhaltung und gedrosselte Weiterleitung zur Vorflut geregelt. Damit werden die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt und die allgemeine Grundwasserspense wird nicht nachteilig verändert.
  - Auf den privaten Baugrundstücken wird ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume vorgesehen.

Ersatz /  
Kompensation

Durch die Planung entsteht trotz der Minimierungsmaßnahmen ein Eingriff. Das rechnerisch zu erwartende Defizit kann entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes bei bis zu 4.495 Wertpunkten liegen.

Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigen zu können, werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Es ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich. Die Maßnahmen werden auf Flächen umgesetzt, die der Stadt Sulingen gehören.

Die Kompensationsfläche liegt südlich der *Bocksgründener Straße* und östlich der Suleniederung. Sie weist insgesamt eine Fläche von 9.114 m<sup>2</sup> auf. Ein kleiner Teil der Kompensationsfläche ragt westlich in einen festgesetzten Überschwemmungsbereich. Hier werden im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen keine Baum- und Strauchpflanzungen oder Veränderungen der Erdoberfläche vorgenommen, da diese anderenfalls zuvor einer Ausnahmegenehmigung (§ 78 WHG) bei der Unteren Wasserbehörde bedürften.

- Zum einen handelt es sich um die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebereiches. Hierzu wird der für das Baugebiet Lindener Straße III bereits konzipierte Bereich um das nun erforderliche Rückhaltevolumen erweitert.
- Zum anderen handelt es sich um aufwertende Maßnahmen auf dem Flurstück 19, Flur 16 der Gemarkung Nordsulingen. Die Aufwertungsmöglichkeiten der Fläche werden gemäß dem Öko-Pool der Stadt mit insgesamt rd. 16.665 Wertpunkten veranschlagt. Es werden vielfältige Maßnahmen auf dem Areal vorgesehen, die von einer Extensivierung von Grünland bis hin zur Umsetzung von kleinerem Staugewässern, Erlenbruchwald und Baumgruppen reichen. Bislang wurden dort 2.151 Wertpunkte für den Bebauungsplan Nr. 106 umgesetzt. Auch die erforderlichen 4.495 Wertpunkte für Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes können dort durch die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden. Ein kleiner Teil der Kompensationsfläche ragt westlich in einen festgesetzten Überschwemmungsbereich. Hier werden im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen keine Baum- und Strauchpflanzungen oder Veränderungen der Erdoberfläche vorgenommen, da diese anderenfalls zuvor einer Ausnahmegenehmigung (§ 78 WHG) bei der Unteren Wasserbehörde bedürften.

Abb. 9 Lage und Größe der zugeordneten Kompensationsbereiche (Kartengrundlage rechtswirksamer FNP)



Abb. 10 Flächenpool Sulingen, Flächennummer 11, Flurstück 19, Flur 16, Gemarkung Nordsulingen

Nr.	Kompensationswert Flur 16, Flurstück 19	16. 665,40 WE
	Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde“	- 2.151,34 WE
<b>Neu</b>	<b>B-Plan Nr. 111 „Linderner Straße IV“</b>	<b>- 4.495 WE</b>
	Verbleibender Kompensationsrestwert auf der Kompensationsfläche	+ 10.019,06

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Auswirkungen auf den Menschen infolge von Immissionen bestehen nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht vorhanden.
- **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern** (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.
- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie** (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.
- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.
- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.
- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

#### ■ Wirtschaft

##### Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.

##### Landwirtschaft

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“ teilte die Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 07.01.2015 mit, dass die Inanspruchnahme von Ackerfläche für den Zweck der Wohnbebauung kritisch gesehen werde. Auch die erforderlichen Kompensationsflächen könnten zu einer weiteren Verknappung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen führen.

- **Landwirtschaftliche Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden (§ 1a (2) BauGB):**

Die Stadt Sulingen verfügt über einen aktuellen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Stadtgebiet den Bedarf an notwendigen Entwicklungsflächen bilanziert und offenlegt. Dabei ist auch erhoben worden, in welchem Maß Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung sowie sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung möglich wären. Die Nachverdichtung der Stadt wurde darin geprüft. Das Plangebiet ist eine seit langem vorgesehene, Entwicklungsfläche, die vorhandene Wohnlagen und Wohnentwicklungen der letzten Jahre weiterführt.

- **Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft:**

Im Plangebiet befinden sich keine besonders schutzwürdigen Böden<sup>3</sup>. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel eingeschätzt<sup>4</sup>. Auf den Flächen besteht ein Ausbringungsverbot gegen die Ausbringung bestimmter Herbizidwirkstoffe<sup>5</sup>, die auf den Flächen südlich der Bundesstraße 214 nicht mehr besteht. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Sie befindet sich jedoch bereits im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft (STEG), und steht somit für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter zur Verfügung.

Wie dargelegt ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Sulingen derzeit sehr hoch ist. Die Ausweisung weiterer Wohngebiete in einem direkten räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Erschließung und Infrastruktur ist daher beabsichtigt. Die Stadt nimmt damit nur in erforderlichem Umfang Flächen in die Nutzung bzw. entzieht diese ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die betroffene Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes vorgesehen und städtebaulich in ihrer Lage zielführend. Die Bedeutung dieser Fläche für die Landwirtschaft ist durch die Nähe von dichten Wohnlagen, durch die Lage zwischen Bundesstraße und Bahnlinie sowie durch eine relativ große Entfernung zum nächstliegenden Hof eingeschränkt. Hinweise auf besondere Qualitäten der Fläche bestehen nicht. Die Entwicklung von Hofstellen im Umfeld wird nicht eingeschränkt. Sie liegen so weit entfernt, dass Beeinflussungen durch das neue Wohngebiet ausgeschlossen werden können.

Deshalb gewichtet die Stadt Sulingen im vorliegenden Fall die Belange einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Wohnversorgung im Stadtgebiet höher als die allgemeinen Belange der Landwirtschaft, die verständlicherweise auf einen Erhalt aller landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zielen. Die direkte und konkrete Betroffenheit eines Landwirtes ist jedoch mit dem vorliegenden Planfall nicht gegeben. Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar.

Mit Schreiben vom 06.07.2016 teilt die Landwirtschaftskammer mit, dass in Bezug auf vorliegende Planung auf die einschlägigen Regelungen des Naturschutzrechtes zum schonenden Umgang mit

<sup>3</sup> Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2008

<sup>4</sup> Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential, NIBIS-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2004

<sup>5</sup> Flächenhinweise mit evtl. Ausbringungsverbot von Bentazon lt. NG 407, NIBIS-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2011 / Flächenhinweis mit evtl. Ausbringungsverbot von Chloridazon lt. NG 415 (BS5NG415), NIBIS-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2015

landwirtschaftlicher Nutzfläche verwiesen wird. Es wird angeregt, eine flächenschonende Umsetzung der Eingriffsregelung durch Vermeidung von Gehölzpflanzungen und vorrangig Integration in geeignete landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung anzustreben. Auch hier sind die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt, denn die gewählten Kompensationsareale und Maßnahmen im Niederungsbereich der Sule berücksichtigen den schonenden Umgang mit wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen

■ **Infrastruktur**

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist zu hinterfragen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entsteht. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 15 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Sulingen nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb. 11 Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses

Ca. 15 Wohnhäuser durchschnittlich 2,3 Personen pro Haushalt	Personen insgesamt	Personen je Altersgruppe			
		0 – 5 Jahre <sup>6</sup> (4 %)	5 – 20 Jahre (16 %)	20 – 65 Jahre (60 %)	65 Jahre und älter (20 %)
Minimum: 1 Wohneinheit / Haus = 15	34	2	5	20	7
Maximum: 2 Wohneinheiten / Haus = 30	69	3	11	41	14

Kinder und Jugendliche

Bei einer vollständigen Ausnutzung des Baugebietes mit je zwei Wohnungen je Haus ist mit etwa 3 Kindern im Kindergartenalter und etwa 11 Schulkindern zu rechnen. Dieser Zuwachs ist mit den in Sulingen vorhandenen Einrichtungen zu bewältigen. Speziell für Kleinkinder unter sechs Jahren bieten die entstehenden Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten. Aber auch in den nördlich liegenden öffentlichen Grünanlagen bieten sich vielfältige Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Hier befindet sich auch in rd. 250 m Entfernung der nächstgelegene, öffentliche Spielplatz der Stadt.

Versorgung

Die Lage im zentralen Siedlungsbereich der Stadt ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit von Stätten und Einrichtungen der Nahversorgung, medizinischen Versorgung sowie Bildung und Betreuung. Generell können Gemeindevorrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc. durch eine Innenverdichtung und Einwohnerzuwachs in zentraler Lage eine verbesserte Auslastung ohne Steigerung des Verkehrsaufkommens erfahren. Infrastrukturell kann die gesamte Ver- und Entsorgung des Innenbereichs als gesichert gelten. Zusätzliche Erfordernisse ergeben sich insgesamt nicht.

■ **Belange der technischen Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

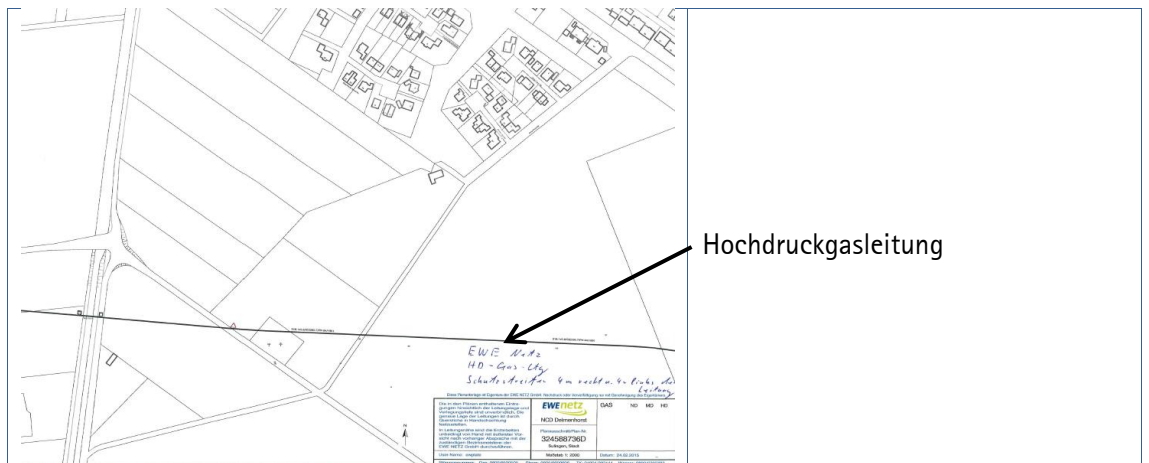
Trinkwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserversorgungsverbands Sulingen Land möglich ist. Eine ausreichende Wasserversorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung des Netzes gewährleistet werden.

6 Anteile an der Bevölkerung, Quelle: LSKN-online 2012

Oberflächenwasser	Eine ordnungsgemäße Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe auch Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft“).
Brandschutz	Es wird sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, erfolgen.
Abwasser / Klärwerk	Die Beseitigung der Schmutzwässer obliegt dem Wasserversorgungsverband Sulinger Land. Die Kläranlage ist bedarfsorientiert erstellt. Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist möglich.
Abfall	Die Abfallentsorgung für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Diepholz gewährleistet. Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen, Wendehämmer sind insoweit nicht erforderlich. Die geforderten 10 m Radien in den Einmündungsbereichen sind berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.9 Verkehr). Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der Verkehrsflächen und der zukünftigen Grundstücke hier angemessene Stellflächen zur Abholung berücksichtigt werden können.
Strom	Träger der Elektrizitätsversorgung ab dem 01.01.2015 ist die RWE. Das Gebiet kann durch Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes angeschlossen werden. Um eine frühzeitige Abstimmung seitens der Bauträger mit den Leitungsträgern wird regelmäßig gebeten. Es wird auf die Erkundigungspflicht für Bauunternehmer hingewiesen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
Gas	Träger der Gasversorgung ist die RWE. Über die Anschlussmöglichkeiten entscheidet der Versorgungsträger.
Tele-kommunikation	Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Deutsche Telekom. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.
Altablagerungen	Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Durch die langjährige Nutzung der freien Flächen als Ackerland ist auch nicht von Altablagerungen auszugehen.
Kampfmittel	<p>Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Dennoch wird vom Landesamt für Geoinformation und Landvermessung in Planverfahren regelmäßig eine frühzeitige Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Zwar liegen keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals vor. Allerdings wird die Stadt zur vorsorgenden Gefahrenabwehr auch für den vorliegenden Planfall die Auswertung der Kriegsluftbilder einholen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass mögliche Blindgänger nicht zu einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
Leitungsträger	<p>Südlich des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Mit Schreiben vom 24.02.2015 hat die EWE im Rahmen des Planverfahrens zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“ einen Plan zum Verlauf der EWE Hochdruckgasleitung übermittelt, die einen Schutzstreifen von 4 m beidseitig besitzt. Die Leitung verläuft jedoch weit südlich und außerhalb des Plangebietes und hat insoweit keine Auswirkungen auf die Planungen.</p> <p>Mit Schreiben vom 09.01.2015 teilte die Westnetz GmbH im Rahmen des Planverfahrens zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“ mit, dass innerhalb der Anne-Frank-Straße eine Gasleitungstrasse verläuft. Auf sie wird im Plan nachrichtlich hingewiesen und die Schutzbestimmungen sind zu beachten.</p>

Abb. 12 Verlauf der Hochdruckleitung – außerhalb des Plangebietes (Auszug aus den Unterlagen der EWE)



### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt an der *Anne-Frank-Straße*. Diese führt auf die *Linderner Straße* am östlichen Ortsausgang. Die B 214 kann problemlos erreicht werden, ebenso das Stadtzentrum. Die Anbindung an das externe Erschließungsnetz ist sichergestellt.

Abb. 13 Externe Anbindung des Gebietes

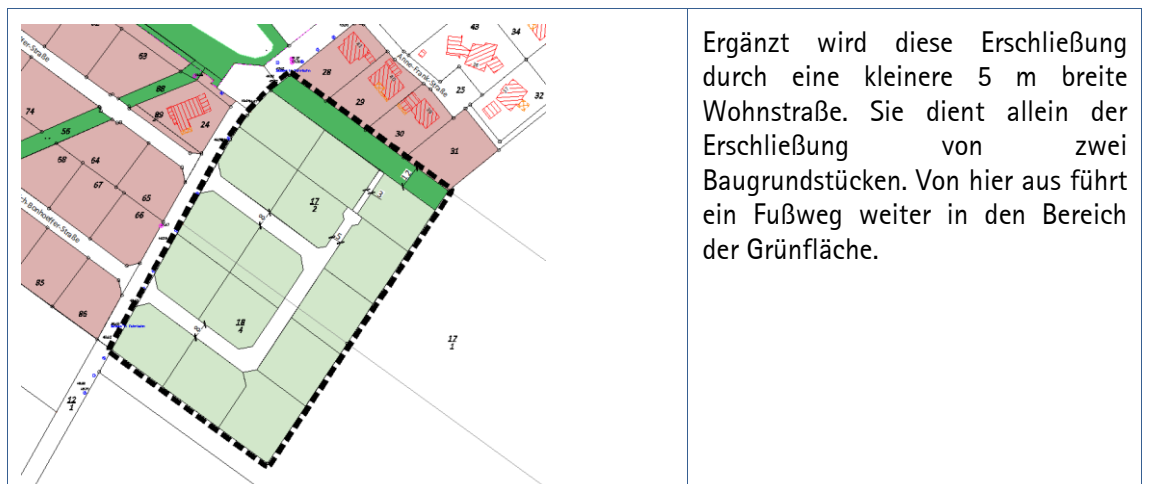


Die Linderner Straße geht in ca. 150 m in die Kreisstraße 52 über. Die Kreisstraße mündet in rd. 150 m auf die Bundesstraße 214. Die externen Erschließungsstraßen können die zusätzlich entstehenden Verkehre aufnehmen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße als Haupterschließung. Sie weist ein Profil von insgesamt 8 m Breite auf und verläuft als Ringerschließung im Gebiet.

Abb. 14 Geplante innere Erschließung des Gebietes



Ergänzt wird diese Erschließung durch eine kleinere 5 m breite Wohnstraße. Sie dient allein der Erschließung von zwei Baugrundstücken. Von hier aus führt ein Fußweg weiter in den Bereich der Grünfläche.

Mit Schreiben vom 16.06.2016 bittet die Abfallwirtschaftsgesellschaft um Berücksichtigung der Befahrbarkeit der Planstraße für Entsorgungsfahrzeuge mit 18 m breiten Wendehämmern und Straßeneinmündungen mit mindestens 10 m Radien.

Die Belange sind berücksichtigt. Die Erschließung im Plangebiet erfolgt als Ringerschließung und insoweit sind keine Wendeanlagen erforderlich. Die kleine nordwestlich gelegene Stichstraße muss nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden, da hier infolge der kurzen Entfernung der Grundstücke von ca. 20 m die Mülltonnen zur Planstraße gebracht werden können.

Abb. 15 Ausbauradien von bis zu 10 m sind bei Bedarf möglich



Fußgänger /  
Radfahrer

Eine besondere Bedeutung kommt der Fußwegeverbindung in Richtung der öffentlichen Grünfläche zu, da sie die direkte Erreichbarkeit der Erholungsareale ermöglicht und eine hohe Durchlässigkeit schafft.

Ruhender Verkehr

Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Entlang der Planstraße werden voraussichtlich Parkmöglichkeiten angeordnet.

ÖPNV

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die nächsten Haltestellen des ÖPNV in der *Edenstraße* (670 m Entfernung, Linie 138) sowie in der *Nienburger Straße* (730 m, Linie 138).

Abb. 16 Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV



Kartengrundlage: Open street map

### 3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Mit Schreiben vom 07.06.2016 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz befindet. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

### 3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)<sup>7</sup> der Stadt wurde berücksichtigt. Einzelhandelsnutzungen im Gebiet mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> wurden ausgeschlossen (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen). Allein kleinflächiger Einzelhandel zur quartierbezogenen Versorgung, z.B. in Form eines Kiosk oder eines Backstandes sind zugelassen.

### 3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Grundwasser

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts sind nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Planung nicht zu erwarten.

Oberflächen-  
entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch Regenrückhaltung in einem adäquaten Rückhaltebereich erfolgen. Von hier aus erfolgt die gedrosselte Zuführung in den vorhandenen Regenwasserkanal. Vorgesehen wird eine Rückhaltungsmöglichkeit voraussichtlich im Bereich der beiden bestehenden Rückhaltungsmöglichkeiten, die für das Baugebiet Linderner Straße III vorgesehen wurden. Die Rückhaltebereiche liegen zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch auf Flächen der Stadt Sulingen und insoweit ist die Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse jederzeit gesichert. Das fertiggestellte Oberflächenentwässerungskonzept wird dem Bebauungsplan beigelegt.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen  
Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** vorgesehen.

Ausgeschlossen im Gebiet wird Einzelhandel, soweit er eine Verkaufsfläche von mehr als 50m<sup>2</sup> aufweist. Damit ist z.B. die Errichtung eines Kiosks zur Eigenversorgung von Gebieten noch möglich. Sonstiger Einzelhandel soll sich – gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept von Sulingen – vornehmlich im Zentrum der Stadt ansiedeln.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Gebiet nicht zulässig. Für diese Zwecke befinden sich ebenfalls ausreichend Bauflächen im Bereich des Stadtkernes oder im Sanierungsbereich von Sulingen.

Ausgeschlossen sind weiter alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,

<sup>7</sup> Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, Teilfortschreibung, Endbericht 03. November 2013, erstellt durch Stadt+ Handel, Dortmund

Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da der Charakter der bestehenden hochwertigen Wohngebiete in Sulingen weiter fortgesetzt werden soll und diese erfahrungsgemäß flächen- und verkehrsintensiven Betriebe im Gegensatz zur angestrebten Kleinteiligkeit stehen (siehe textliche Festsetzung § 1).

#### Maß der baulichen Nutzung

Die **Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten** pro Gebäude soll dazu beitragen, dass sich die maximale Einwohnerentwicklung im Wohngebiet am Dichtecharakter der umliegenden Wohngebiete orientiert. Dies gilt auch für Doppelhäuser, in denen je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei 0,3 und entspricht dem Versiegelungsgrad sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes.

Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die Höhe der Gebäude wird bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II) begrenzt auf eine maximale **Firsthöhe** von 9.50 m. Die Festsetzungen ermöglichen damit auch den Bau von sog. Stadtvillen, die allerdings in der Gesamthöhe die Höhe sonstiger Einfamilienhäuser im Umfeld nicht überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Durch die Festsetzung einer maximalen **Erdgeschossfußbodenhöhe von 0.40 m** wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen Rechnung getragen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Bezugsgröße für die Messung ist die zugehörige Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

Aufgrund der obigen Regelungen kann die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** für die allgemeinen Wohngebiete entfallen, da über die maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Anpassung an die Bauformen in der Umgebung erreicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Baugebiet über **Baugrenzen** definiert, die in den Wohngebieten in der Regel 3 m von sonstigen Grenzen entfernt verlaufen. Die Bauteppiche lassen dabei einen größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude. In den Wohngebieten ist damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke möglich.

**Stellplätze und Garagen** sind dabei auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen gegenüber straßenseitiger Grundstücksgrenzen jedoch einen Abstand von 1,00 m einhalten. Entsprechend der Vorgaben der GaStplVO müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (siehe textliche Festsetzung § 4).

#### Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der *Anne-Frank-Straße* aus durch einen Ring (**Planstraße**) mit insgesamt 8,0 m Profildbreite. Die Streckenabschnitte sind kurz und insoweit sind keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich. Ergänzt wird die Erschließung durch eine kleine Stichstraße mit 5,0 m Breite.

Ein Fußweg mit insgesamt 3,0 m Breite führt zur öffentlichen Grünfläche und sichert die direkte Erreichbarkeit der Erholungsräume. Er ist als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R“** (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 Autoeinstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es, nur gelegentlich auch im Straßenraum Fahrzeuge abzustellen.

#### Grünflächen / Pflanzgebot

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Sie umfasst den Teil, der auch aktuell als Grünzug am Rande der bisherigen Wohngebiete vorhanden ist und der teilweise auch der Erreichbarkeit von sonstigen Grünflächen oder landwirtschaftlichen Flächen dient.

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung des Baugebiets wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung § 5).

Die erforderliche Kompensation wird im außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen liegen im Flächenpool der Stadt und insoweit ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert. Die Fläche und die erforderlich umzusetzenden Wertpunkte sind mit textlicher Festsetzung (§ 6) dem Vorhaben zugeordnet worden.

#### 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

##### § 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup>;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

##### § 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

##### § 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf 9.50 m (§ 9 (3) BauGB). Zu messen ist ab Oberkante der fertigen Erschließungsstraße, in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0.40 m (§ 9 (3) BauGB) gemessen über der Fahrhahnoberkante im Bereich der Fahrhahnmittle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO).

##### § 4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00m eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Zu- und Abfahrten jedoch mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 2 GaVO).

##### § 5 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm betragen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB). Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
Acer campestre	Feld-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Acer rubrum	Rotahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Corylus avellana	Hasel	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ulmus minor	Feld-Ulme
		Fagus sylvatica	Rotbuche

Obstbäume eigener Wahl

## S 6 Kompensation

Dem Plangebiet werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- **Kompensationsmaßnahme 1 – naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich:**

Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, Gemarkung Sulingen wird der vorhandene naturnahe Regenrückhaltebereich erweitert, um das anfallende unbelastete Niederschlagswasser des Baugebietes aufzunehmen und nur gedrosselt der Vorflut zuführen. Die nicht als Stauraum für Wasser benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Es sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein Zusammenwirken von Mikroorganismen, Boden- und Sumpf-/Wasserpflanzen umzusetzen.

- **Kompensationsmaßnahme 2 – Flächenpool der Stadt Sulingen**

Auf dem Flurstück Nr. 19, Flur 16, Gemarkung Nordsulingen werden für insgesamt 4.495 Werteeinheiten Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Zugrunde gelegt werden die Maßgaben des Flächenpools.

## 4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

### Nachrichtliche Übernahme

- **Bewilligungsfeld** - Das Planvorhaben befindet sich Bewilligungsfeld Scholen-Buchhorst I Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Bergbauberechtigung-Konzession). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

### Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - 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 meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Der Landkreis geht davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahnlosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung etc.). Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich der Behörde anzeigen um eine Begutachtung vor Ort zu ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein gesamter Querschnitt durch das Plangebiet, der Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Art und erforderliche Maßnahmen der Prospektion können noch vor Ort erfolgen.

- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- **Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese

Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

- **Leitungsbetreiber** – Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Leitung der Westnetz GmbH (Gasleitung in der Anne-Frank-Straße). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Vor Bauarbeiten in Nähe der Leitungen sind die Arbeiten mit dem Leitungsträger abzusprechen. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen. Die Schutzhinweise sind zu beachten.
- **Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus, Fachbereich III – Bauen und Ordnung, eingesehen werden.

**Rechtsgrundlagen**

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche  
Übersichtsdaten**

Fläche	Größe
Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.086 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (Planstraße)	1.767 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	72 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.172 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Baumreihe)	303 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>16.400 m<sup>2</sup></b>
<b>Kompensationsflächen außerhalb insgesamt</b>	<b>4.495 WE</b>

**Zeitlicher  
Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
10.03.2016	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
03.06.2016 – 11.07.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
15.06.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
07.09.2016 bis einschl. 07.10.2016	Öffentliche Auslegung des Planes (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 (2) BauGB
26.08.2016 bis einschl. 07.10.2016	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

**Durchführung der Planungen**

Das Gebiet befindet sich weitgehend im Besitz der Stadt Sulingen. Es ist mit einer zügigen Umsetzung infolge der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen.

<b>Im Auftrag der Stadt Sulingen ausgearbeitet von:</b>	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 14.12.2016	gez. Schneider
Stadt Sulingen, den 16.12.2016	<b>Der Bürgermeister</b> gez. Rauschkolb

## B UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Kurzdarstellung  
Inhalte und Ziele

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Sulingen das städtebauliche Ziel, ein Wohngebiet baurechtlich vorzubereiten. Damit soll die Nachfrage nach zentralen attraktiven Wohnbaugrundstücken befriedigt werden.

Umweltziele

Die nachfolgenden umweltbezogenen gesetzlichen Grundlagen sind mit ihren jeweiligen Vorgaben für die Planung von Bedeutung:

Abb 1. Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen<sup>8</sup>

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird kurzfristig in die Umsetzung gehen werden und aktuell benötigt. Entwicklungsflächen werden damit nicht vorgehalten.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen.

Abb 2. Übersicht über die Aussagen der Fachplanungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111

Fachplanung	Schutzbereich	Im Plangebiet	In der Umgebung	Lage + ca. Entfernung	Wesentlicher Schutzzweck
<b>Land Niedersachsen – Landschaftsprogramm</b>					
Natura 2000 (2009-BfN)	FFH-Gebiete	-	Rathloser Gehege	NW 5 km	-
	EU-Vogelschutz	-	-	-	-
Naturschutzprogramme (2011-NLWKN)	Moorschutzprogramm (1994)	-	-	-	-
	Fließgewässerschutzsystem	-	-	-	-
	Gebiet mit ges. repr. Bedeutung	-	-	-	-
Naturschutzrechtlich bes. geschützte Bereiche	Nationalparke (NLP)	-	-	-	-
	Biosphären-	-	-	-	-

<sup>8</sup> In den jeweils gültigen Fassungen.

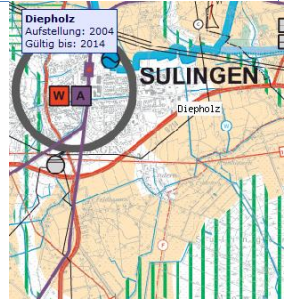
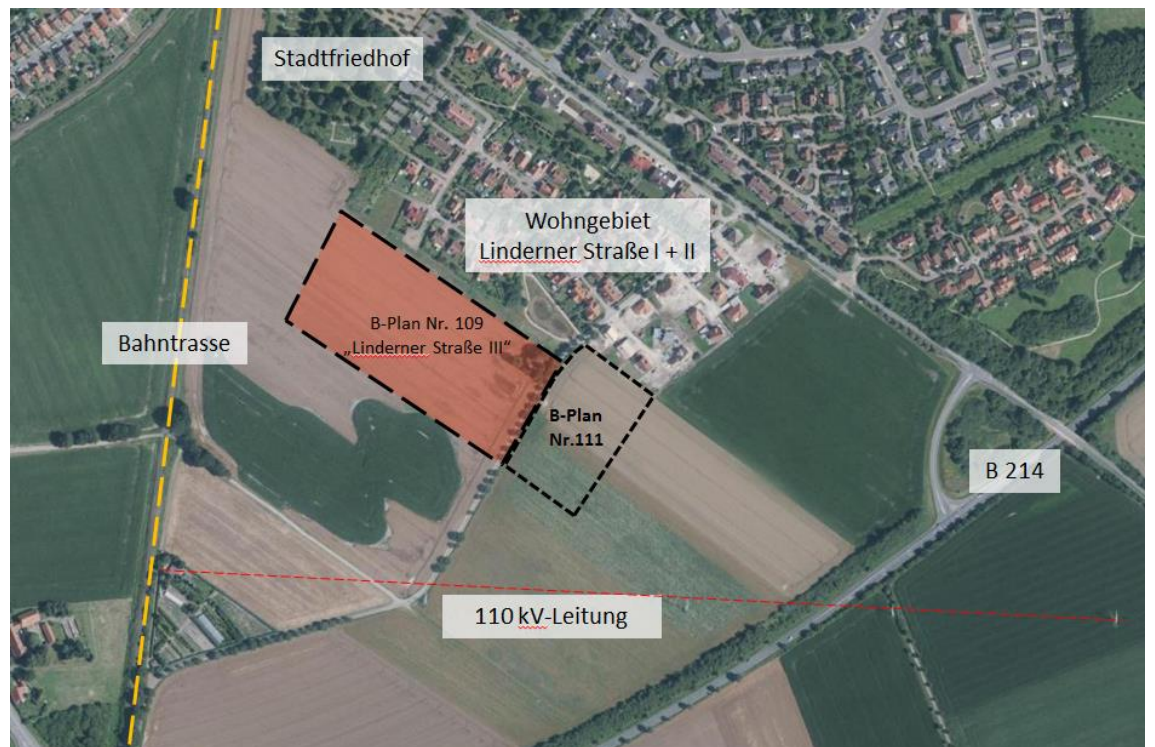
	reservate (BSR)				
	Naturschutzgebiete (NSG)	-	Siedener Moor	SO 5,2 km	Moorschutz
	Naturdenkmale	-	-	-	-
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	-	Sulinger Moor	SO 2,5 km	Moorschutz
	Geschützte Landschaftsbestandteile (GB)	-	-	-	-
<b>Landkreis Diepholz</b>					
Landschaftsrahmenplan (LRP - 2008)	Schutzwürdige Bereiche	-	-	-	-
	Wasserschutzgebiet	-	Trinkwasserschutzgebiet Sulingen	NO 1,8 km	Wasserschutz
	Überschwemmungsgebiet	-	-	-	-
	Besondere Ziele	-	-	-	-
Regionales Raumordnungsprogramm (RROP - 2004)	Vorranggebiet Natur+Landschaft	-	-	-	
	Vorsorgegebiet Natur+Landschaft	-	Sulinger Moor	SO 2,5 km	
	Vorsorgegebiet Erholung	-		NW 6 km	
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	-	Südlich B 214		
<b>Stadt Sulingen</b>					
Landschaftsplan (LP)	-	-	-	-	-
Kompensationsflächen	-	-	Angrenzend BPlan Nr. 109-	-	Noch nicht entwickelt

Abb 3. Blick auf das Plangebiet (Luftbild der Stadt)



## 2.1 Schutzgut Mensch – Belange des Immissionsschutzes

### ■ Immissionen – Landwirtschaft

#### Immissionen

Am süd- und nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südwestlich des Plangebietes liegt – auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke eine Hofstelle in ca. 580 m Entfernung. Konflikte zwischen der geplanten Wohnbaunutzung und den Entwicklungsbelangen der Hofstelle sind aufgrund dieser großen Entfernung nicht ableitbar.

### ■ Immissionen – Verkehr

#### Bahn

Westlich in einer Entfernung von mindestens 344 m (nächstgelegener Punkt des Wohngebietes) die Bahntrasse. Infolge der großen Entfernungen ist von keinen Einschränkungen auszugehen. Immissionsberechnungen werden hierfür nicht erforderlich.

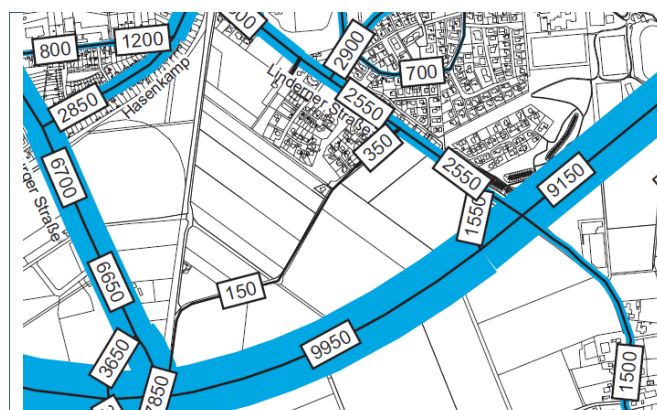
Abb 4. Abstände des Plangebietes zu Bahn und Bundesstraße



#### Bundesstraße 214

In südöstlicher Richtung verläuft in einer Entfernung von rd. 224 m (Fahrbahnrand) die Bundesstraße 214. Die Überprüfung möglicher Einwirkungen im Plangebiet durch Verkehrslärm wurde vorgenommen.

Abb 5. Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan, Zwischenbericht Teil 2, Prognosebelastung 2025, erstellt durch Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert



Nach den Prognoseunterlagen des Verkehrskonzeptes der Stadt sind auf der südlich vom Plangebiet gelegenen Bundesstraße 214 rd. 9.950 Kfz/Tag zu verzeichnen. Der Zubringer auf die Linderner Straße weist rd. 1.550 Kfz/Tag auf und die Linderner Straße selbst rd. 2.550 Kfz/Tag.

Unter Berücksichtigung der obigen Verkehrszahlen sind die zu erwartenden Schallimmissionspegel für das Plangebiet überschlägig berechnet worden.

Es wurden nachfolgende Parameter für die überschlägige Berechnung angesetzt (Programm Immi, Wölfel, Version 2014). Die Berechnungen erfolgen auf Annahme freier Schallausbreitung.

Abb 6. Parameter für die Berechnung

B 214 - Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) Prognose Jahr 2025 - Kfz / 24 h	9.950
Lkw-Schwerlastanteil (absolut 1.990/ 24h) p) – maximaler Wert	20 %
Zubringer - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) Prognose Jahr 2025 - Kfz / 24 h	1.550
Linderner Straße - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen Prognose Jahr 2025 - Kfz / 24 h	2.550
Zulässige Höchstgeschwindigkeiten (v) -Pkw / Lkw -	100 / 80 km/h (Bundesstraße) 50 km/h (Stadtstraßen)
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Gelände	eben
Zuschläge z.B. für erhöhte Störwirkung ( Ampelanlagen etc. 8).	keine
Regelquerschnitt Bundesstraße	RQ-10,5 <sup>9</sup>
Regelquerschnitt Stadtstraße	RQ 7,5 <sup>10</sup>

Für die Bewertung wurde die DIN 18 005 als Bewertungsgrundlage herangezogen, die Orientierungswerte für zulässige Belastungen bietet. Zugrunde gelegt wurde der Schutzanspruch, den Bewohner innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes erwarten können. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten nachfolgende Orientierungswerte. Sie sollen nicht überschritten werden.

Abb 7. Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Mischgebiete (MI)	60	50

Die Berechnung zeigt, dass am nächstgelegenen Punkt des Plangebietes bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsprognosen Immissionspegel tagsüber von maximal 50 dB(A) und in den Nachtzeiten Immissionspegel von maximal 44 dB(A) zu erwarten sind.

Damit werden die zugrunde zu legenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Abb 8. Rasterberechnung (Isoflächen) der Tagwerte im geplanten Baugebiet Linderner Straße IV (6h – 22 h)

9 In diesem Regelquerschnitt von Bundesstraßen können bis zu 20.000 Fahrzeuge am Tag abgewickelt werden. Die Breite der befestigten Fläche beträgt 7,5 m.  
 10 In diesem Regelquerschnitt von Landesstraßen können bis zu 15.000 Fahrzeuge am Tag abgewickelt werden, davon 300 Lkw pro Tag. Die Breite der befestigten Fläche beträgt 6,5 m.

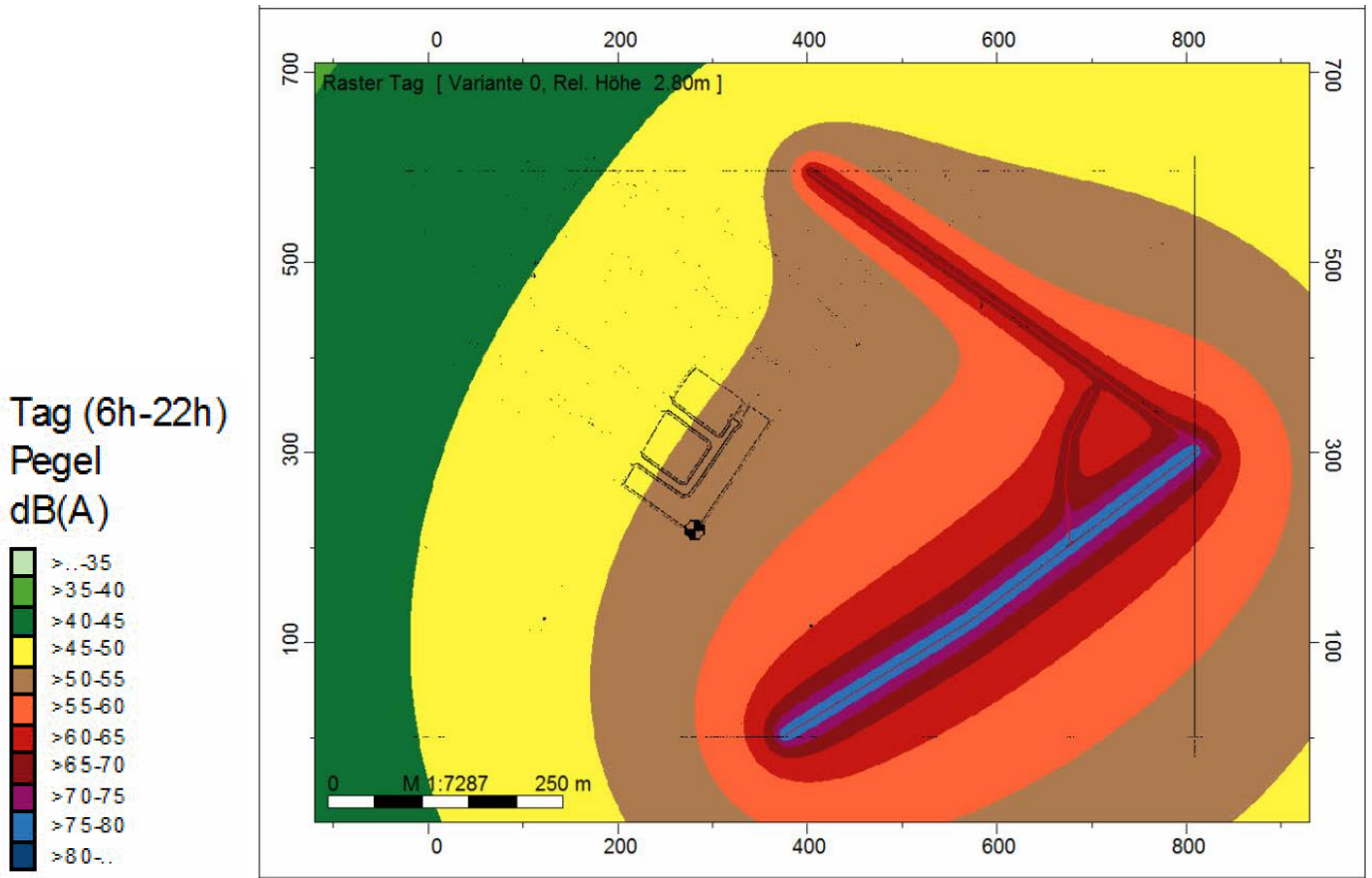
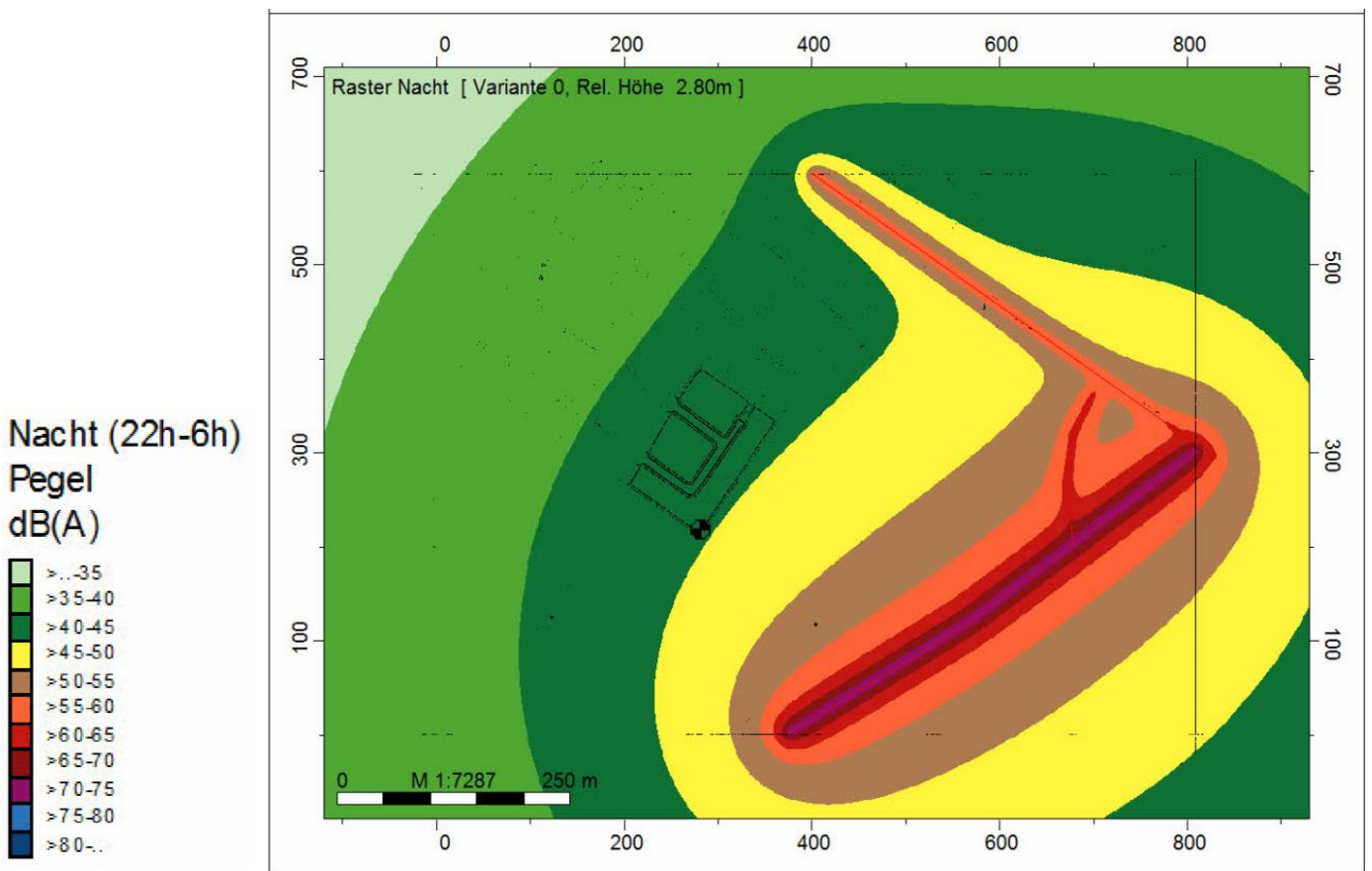


Abb 9. Rasterberechnung (Isoflächen) der Nachtwerte im geplanten Baugebiet Linderner Straße IV (22 h – 6 h)



■ **Immissionen – Leitungstrasse 110 kV**

Südlich in einer Entfernung von mindestens rd. 94 m zum nächstgelegenen geplanten Baugrundstück verläuft überirdisch eine 110 kV-Leitungstrasse. Leitungstrassen können Quellen für starke elektrische und magnetische Wechselfelder sein. Der deutsche Grenzwert für elektrische und magnetische Wechselfelder wird rechtsverbindlich in der 26.BImSchV<sup>11</sup> (Bundesimmissionsschutz Verordnung) geregelt und gilt für ortsfeste öffentliche Anlagen. Darüber gilt die DIN/VDE 0848.<sup>12</sup> Eine verbindliche Abstandsregelung im Rahmen von Bebauungsplänen zwischen Leitungstrassen und geplanten Wohngebieten besteht nicht. Im Abstanderlass<sup>13</sup> von NRW n beispielsweise erforderliche Schutzabstände Abstände von 5 – 10 m zu 110 kV-Hochspannungsfreileitungen genannt. In Hamburg liegt er bei 40m ab Mittelachse<sup>14</sup>. Baubiologisch gilt eine grobe Abstandsregel von 1m pro kV als vorsorgend.

Aufgrund der großen Entfernung von mindestens 94 m sind keine negativen Auswirkungen für das Wohngebiet durch elektrische oder elektromagnetische Felder ableitbar.

**2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Belange des Naturschutzes**

Naturraumeinheit

Das Plangebiet ist Teil der Syker Geest und hier Teil des Sulinger Geestrandes<sup>15</sup>. Prägend ist hier ein eher parkartiges Landschaftsbild mit hofnahen Eichenkämpen und Laubwaldresten sowie Busch und Baumreihen.

Natürliche Vegetation

Die natürliche Vegetation ist heute verschwunden und ackerbaulicher Nutzung gewichen, die sich auch im Umfeld fortsetzt. Potenziell wäre der Geltungsbereich Standort eines Flattergras-Buchenwaldes auf anlehmigen Geschiebedecksanden.<sup>16</sup>

Bestand Biotoptypen

Die Biotoptypen im Plangebiet (Abb. 6) können gemäß ihrer ökologischen Bedeutung bewertet werden. Gemäß den Einteilungen nach v. Drachenfels<sup>17</sup> ergibt sich folgende Zusammenstellung für die ökologisch bedeutsamen Vorkommen im Plangebiet:

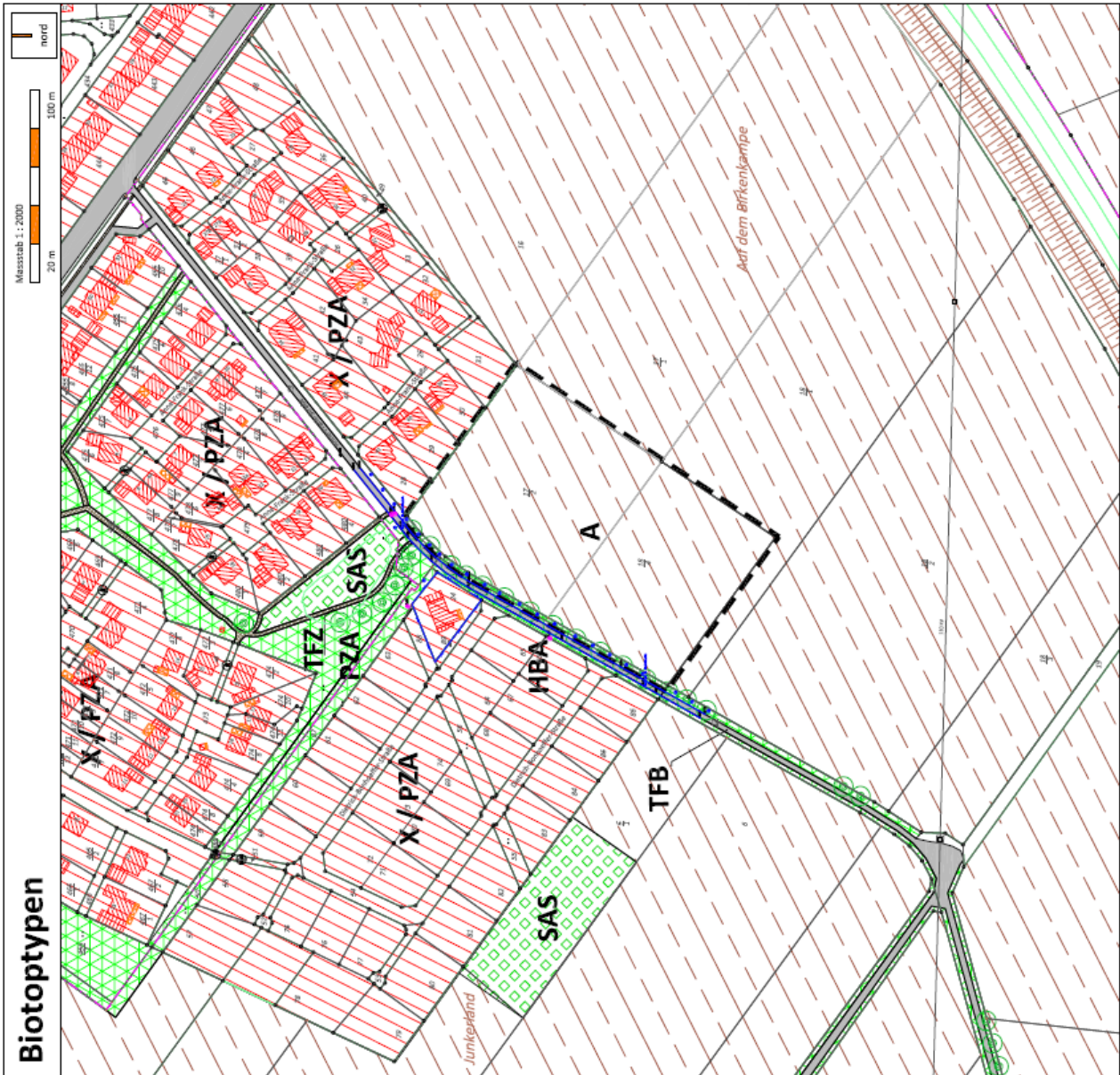
Abb 10. Vorfindliche Biotoptypen im Plangebiet

Nutzung	Biotoptyp <sup>18</sup>	Wertfaktor <sup>19</sup>
Ackerfläche	A	0,8
Baumreihe an der Anne-Frank-Straße	HBA	1,6

11 Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV), vom 16.12.1996, neugeasst durch Bek. v. 14.08.2013 (BGBl. I S. 3266)  
 12 DIN EN 50413 VDE 0848-1:2009-08 Grundnorm zu Mess- und Berechnungsverfahren der Exposition von Personen in elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Feldern (0 Hz bis 300 GHz);  
 13 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass)RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1v. 6.6.2007, Siehe dort Anlage 4  
 14 Bauliche Anlagen im Non Hochspannungsfreileitungen, Bauprüfdienst 3 /2012, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
 15 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz, 2001, Karte 01-naturräumliche Gliederung  
 16 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz, Karte 04 – Potenziell natürliche Vegetation  
 17 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Liste II Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels); Niedersächsischer Städtetag 2008  
 18 nach Drachenfels (1994)  
 19 Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (2009): Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009

Abb 11. Biotoptypen

<h3>Legende</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Acker ( A )</li> <li> Grünanlage (PZA)</li> <li> Regenrückhaltebereich ( SAS )</li> <li> Wege ( TFZ )</li> <li> Versiegelte Fläche ( X / TFB )</li> <li> Bebauung Bestand / Hausgarten ( X / PZA )</li> <li> Einzelbaum / Baumreihe ( HBA )</li> <li> Umgrenzung des Plangebietes</li> </ul>	<h1>Bebauungsplan Nr. 111 "Linderner Straße IV"</h1>  <p><b>Stadt Sulingen</b> Landkreis Diepholz Biotoptypen</p>	<p>Stand: 03/2016</p> <p> Offener Straße 33a · 26121 Orlenburg Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211</p>
---	--	---



Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Die Biotopstruktur im Eingriffsbereich ist dem Habitatkomplex<sup>20</sup> Nr. 11 – Acker zuzuordnen. nur teilweise randlich, oder im weiteren Umgebungsbereich finden sich Gehölze.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bzw. für keine Art der in Nds. zu erwartenden geschützten Tier- oder Pflanzenarten werden im Eingriffsgebiet die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 berührt:

	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt
<b>Tötungsverbot</b> (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)	Weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt werden durch das Vorhaben geschützte Tiere (z.B. Brutvögel, spezielle Mäuse, Maulwurf) getötet ;		
<b>Störungsverbot</b> (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)	Störungen potenziell vorkommender geschützter Vogelarten im Habitatkomplex 11 (z.B. Sperber, Habicht, Bussard) sind möglich. Diese können jedoch auf benachbarte Flächen und Habitate ausweichen. Die Störung verändert nicht den Erhaltungszustand der Population.		
<b>Zerstörungsverbot</b> (§ 44 (1) Nr.3, 4 BNatSchG)	Es finden sich keine geschützten Pflanzenarten im Habitatkomplex 11. Auch werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zerstört.		

2.3 Schutzgut Boden – Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Speziellen ist das Plangebiet Teil eines Lehmverbreitungsgebietes.<sup>21</sup> Das Plangebiet wird von Podsolgley-Braunerde aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen eingenommen.<sup>22</sup> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit schutzwürdigen Böden.<sup>23</sup>

Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel beschrieben.<sup>24</sup>

Die Nutzungsbedingungen für Geothermie im Gebiet werden mit zulässig und gut geeignet beschrieben.<sup>25</sup>

Die Bodenklasse in einer Tiefe von 0 m bis 1 m wird mit 5 beschrieben, es liegt somit im Plangebiet eine schwer lösbare Bodenart vor. Dabei handelt es sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischtkörnige bindige Lockergesteine, mit lagenweise Sand und Kies.<sup>26</sup>

Das Plangebiet weist keine Vorkommen auf.<sup>27</sup>

Rohstoffe

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Bewilligungsfeldes Scholen-Buchhorst. Die vorkommenden Bodenschätze sind Erdgas. Aktueller Rechtsinhaber ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH.<sup>28</sup>

20 Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützter Arten, Teil A und Teil B, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (Hrsg.) Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, aktualisiert 1/2015  
 21 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodengroßlandschaften / Bodenlandschaften in Niedersachsen  
 22 Umweltserver NIBIS, Geozentrum  
 23 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen  
 24 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Standortbezogenes natürliches ackerbauliche Ertragspotenzial  
 25 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS  
 26 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS  
 27 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Zudem liegt der Bereich im Erlaubnisfeld Scholen. Die vorkommenden Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Aktueller Rechtsinhaber ist ebenfalls die BEB Erdgas und Erdöl GmbH.<sup>29</sup>

**Altablagerung** Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor. Sie sind infolge der Nutzung nicht zu erwarten.

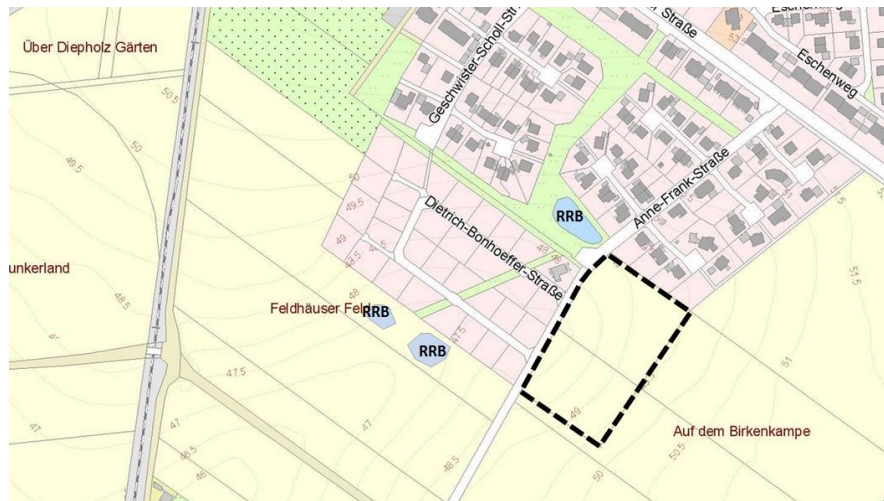
**Rüstungsaltslasten** Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltslasten) im Boden. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

## 2.4 Schutzgut Wasser – Belange der Wasserwirtschaft

**Grundwasser** Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist teilweise unterschiedlich. Direkt im Anschluss an das Baugebiet *Linderner Straße I* ist sie mit 101 – 150 mm/a eher gering. Am südöstlichen Rand des Rand des Plangebietes liegt sie mit bis zu 300 mm/a deutlich höher.<sup>30</sup> Die Basis des oberen Grundwasserleiters wird bei kleiner 45 m bis 50 m zu NN beschrieben.<sup>31</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als hoch beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser eher gering. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet werden als ungünstig beschrieben.<sup>32</sup> Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld.

**Oberflächenwasser** Im Zuge der bisherigen benachbarten Baugebiete wurden Regenrückhaltebereiche errichtet. Es wird im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung geprüft, ob eine Erweiterung des geplanten Rückhaltebereiches nordwestlich noch möglich ist oder ob angelagert daran eine zusätzliche Einrichtung zu schaffen ist.

Abb. 17 Lage der Regenrückhaltebereiche Bildquelle: LGLN



**Abwasser** Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt ausschließlich über das Kanalnetz der Wasserversorgung Sulinger Land. Sie werden in der Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

28 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bergbau, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS – Bergwerkseigentum ist ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

29 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bergbau, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS – Bergwerkseigentum ist ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

30 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Grundwasserneubildung

31 Basis des oberen Grundwasserleiter-Komplexes 1:200 000, Geodatenzentrum Hannover

32 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1:200 000, Lage der Grundwasseroberfläche, Schutzpotenzial, Mächtigkeit, Geodatenzentrum Hannover

## 2.5 Schutzgut Luft – Belange des Klimaschutzes

### Großklima

Das Plangebiet liegt in der klimatologischen Region „Geest- und Bördebereiche“, mit relativ zur Küste größeren mittleren Temperaturschwankungen, höheren Temperaturen im Sommer und leicht verminderten Niederschlägen. Die Winde mit mittleren Windgeschwindigkeiten von 3 bis 5 m/s kommen überwiegend aus West bis Südwest. Das Klima kann noch als maritim beschrieben werden.<sup>33</sup>

### Kleinklima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer besonderen städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Der Wirkraum beschränkt sich auf das Plangebiet selbst. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.<sup>34</sup>

Durch eine Bebauung sind nur kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Die neu entstehenden Hausgärten mit Baumpflanzungen sowie die Erhaltung aller wertvollen Altbaumbestände im Gebiet können mögliche kleinklimatische Wirkungen mindern. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung in erheblichem Maß auf die kleinklimatischen Bedingungen im Umgebungsbereich auswirken wird.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild – Belange des Landschaftsschutzes

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Syker Geest<sup>35</sup>, eine Ackerlandschaft, die durch kleine Wäldchen und Gehölze gegliedert wird. Insgesamt ist sie wenig realisiert, im Osten, Richtung Weser, etwas stärker als im Westen<sup>36</sup>. Der Landschaftstyp entspricht der ackergeprägten, offenen Kulturlandschaft.

In der jetzigen Nutzung handelt es sich um eine von öffentlichen Straßen und Siedlungsrandern weitgehend eingegrenzte Ackerlandschaft. Prägend für das Ortsbild sind vor allem die angrenzenden Wohnsiedlungen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie Baumreihen und Gehölzstrukturen entlang der Anne-Frank-Straße. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 49.50 und + 51.50m.

### Archäologische Denkmale

Der Landkreis als untere Denkmalschutzbehörde kann Bodenfunde im Plangebiet nicht ausschließen. Es sind deshalb besondere Vorkehrungen bei den beginnenden Bodenmaßnahmen erforderlich, um eventuell vorhandene Funde nicht zu zerstören (siehe dazu Kapitel 3.5 der Begründung).

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

33 siehe Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Seite 3-221

34 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 15 – Lokalklimatische Situation in Sulingen

35 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, erstellt durch Ingenieurgesellschaft Entera, Hannover, Feb 2008

36 Bundesamt für Naturschutz, www.bfn.de, Stand April 2012

## 2.8 Wechselwirkungen

Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Abb. 18 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Immissionen	-
Pflanzen	Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	o
Tiere	Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	oo
Wasser	Verminderung Abfluss des Oberflächenwassers	o
Klima / Luft	Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand	o
Kultur- / Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	Relevante Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich  
 Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

## 2.9 Prognose

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch die Versiegelungen und durch den Verlust von belebtem Boden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz können dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter vermeiden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Boden in Teilen unversiegelt und in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Voraussichtlich würde jedoch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgen, die auch mit Einträgen verbunden sein kann.

## 2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Geplanter Eingriff

Für die Entwicklung des Baugebietes werden rd. 16.080 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu Wohnbauland und Straßenflächen umgewandelt. Der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken wird infolge der Grundflächenzahl von 0,3 und der möglichen baurechtlichen Überschreitung für Nebenanlagen bei maximal 45 % liegen.

Nachfolgende Bilanzierung zeigt die Wertigkeiten vor und nach der Planung.

Abb 12. Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung <sup>37*</sup>	Typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Acker	A	16.097	0,8	12.878
Baumreihe	HBA	303	1,6	485
<b>Summe Bestand</b>		<b>16.400</b>		<b>13.363</b>

Abb 13. Planung – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (2.800 m <sup>2</sup> )	X/PZA			
(GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung		5.889	0	0
- davon versiegelt		7.197	1,0	7.197

- Freiflächen				
Öffentliche Grünfläche	PZA	1.172	1,0	1.172
Öffentliche Grünfläche (Baumreihe)	HBA	303	1,6	485
Verkehrsfläche (Planstraße)	X	1.767	0	0
Verkehrsfläche (Fußweg)	TFZ	72	0,2	14
<b>Summe Bestand</b>		<b>16.400</b>		<b>8.868</b>

Abb 14. Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

Flächenwert	Bebauungsplan Nr. 111
Vor dem Eingriff	13.363
Nach dem Eingriff	8.868
<b>Saldo</b>	<b>- 4.495</b>

Durch die Planung entsteht trotz der Minimierungsmaßnahmen ein Eingriff. Das rechnerisch zu erwartende Defizit kann bei bis zu 4.495 Wertpunkten liegen. Insofern müssen geeignete Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden, um den Eingriff auszugleichen.

Kompensationsflächen

Es ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich. Die Maßnahmen werden auf Flächen umgesetzt, die der Stadt Sulingen gehören. Die Kompensationsfläche liegt südlich der *Bocksgründener Straße* und östlich der Suleniederung. Sie weist insgesamt eine Fläche von 9.114 m<sup>2</sup> auf. Ein kleiner Teil der Kompensationsfläche ragt westlich in einen festgesetzten Überschwemmungsbereich. Hier werden im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen keine Baum- und Strauchpflanzungen oder Veränderungen der Erdoberfläche vorgenommen, da diese anderenfalls zuvor einer Ausnahmegenehmigung (§ 78 WHG) bei der Unteren Wasserbehörde bedürften.

2.11 Planungsalternativen

Die Flächen gehören der Stadt Sulingen, insoweit werden aktuell zur vorliegenden Planung keine Alternativen an anderer Stelle gesehen.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Überwachung

Ein Monitoring der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nicht erforderlich. Eine kurzfristige Überwachung der für den Umweltschutz relevanten Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Oberflächenentwässerung) findet im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren statt. Da die Kontrollzuständigkeit bei der Stadt liegt, kann die Umsetzung zu gegebener Zeit durch Mitarbeiter der entsprechenden Verwaltungsstellen überprüft werden.

Im Auftrag der Stadt Sulingen ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 14.12.2016	gez. Schneider
Stadt Sulingen, den 16.12.2016	Der Bürgermeister gez. Schneider

## C ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG

### Ziel der Planung

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Sulingen für eine weitere, angemessene städtebauliche Entwicklung des Stadtkernes Sorge zu tragen. Die Stadt will mit der vorliegenden Planung hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage von Sulingen bereitstellen. Zugleich will die Stadt mit der Umsetzung des Wohnbaulandes die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtkern stabilisieren.

### Verfahren und Ergebnisse

#### ■ Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Von den Trägern öffentlicher Belange sind im frühzeitigen Verfahren keine Einwände gegen das Planvorhaben eingereicht worden. Es gab Hinweise seitens der Abfallwirtschaftsgesellschaft Bassum (erforderliche Größe der Einmündungs- und Wendebereiche im öffentlichen Verkehrsraum), von Leitungsträgern zum Schutz ihrer Leitungen (EWE, Kabel, Telekom, Westnetz), des Verkehrsverbundes (Hinweis auf nächste ÖPNV-Haltestelle), der Landwirtschaftskammer (Flächenverbrauch und verträgliche Umsetzung von Kompensationsflächen), des Wasserversorgungsverbandes und des Unterhaltungsverbandes Große Aue zu wasserwirtschaftlichen Fragen. Diese Hinweise wurden als ergänzende Erläuterungen in die Begründung eingearbeitet.

Veränderungen für das Verfahren der Planung ergaben sich durch den Hinweis des Landkreises. Da die Flächen als Außenbereichsflächen zu werten sind, wurde auf die Weiterführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) verzichtet und die Planung wurde als normales Verfahren weitergeführt.

In der Konsequenz wurde deshalb der erforderliche Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung erarbeitet und der Planung angefügt. Zusätzlich berechnet und dargelegt wurden auch mögliche Lärmeinwirkungen durch die südlich verlaufende Bundesstraße.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### ■ Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlegung der Planung (07.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016) ergaben sich seitens der beteiligten Behörden keine Einwände, die eine Änderung der Planung erforderlich gemacht haben.

Anregungen oder Hinweise von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

Sulingen, den 16.12.2016

STADT Sulingen  
Der Bürgermeister

gez. Rauschkolb

.....