



Stadt *Sulingen*

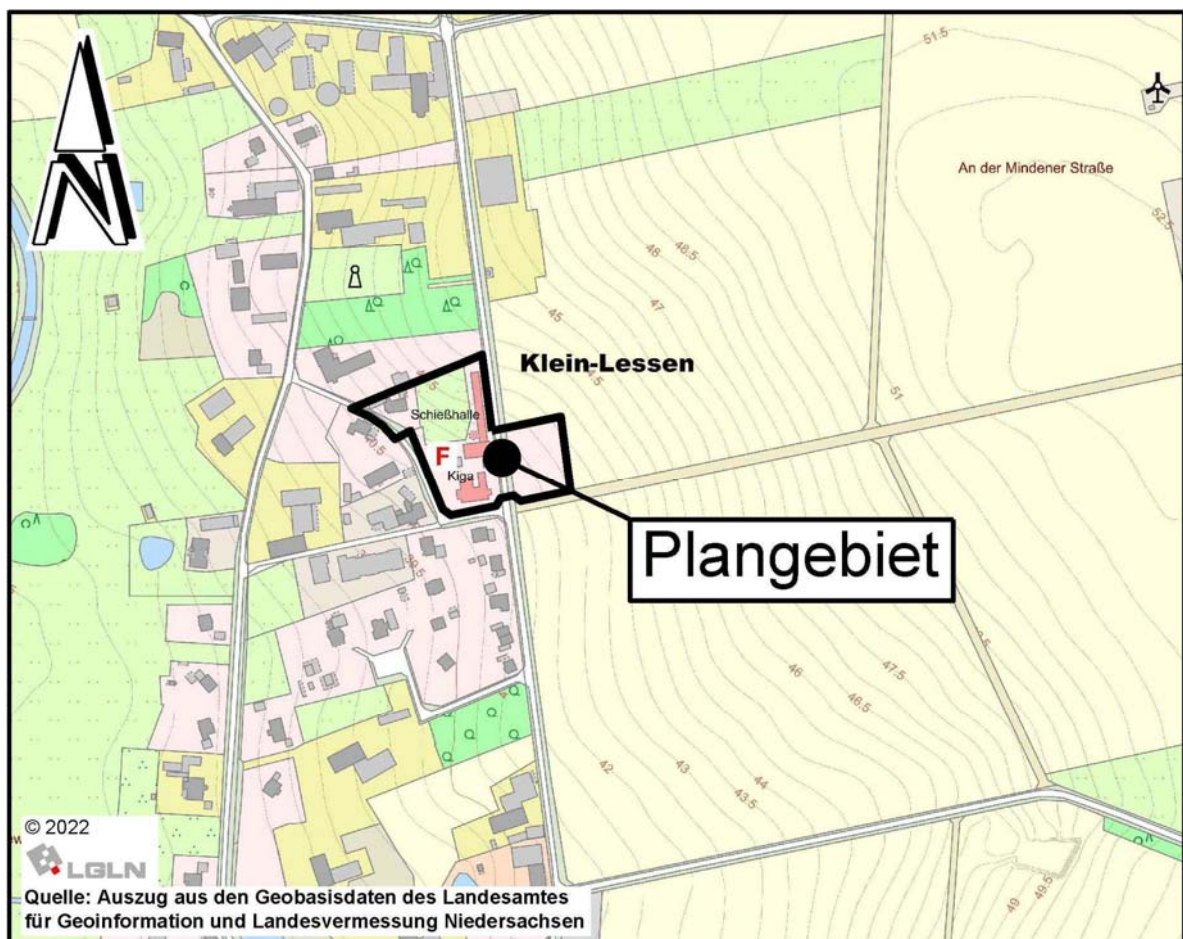
Der Bürgermeister

## Begründung mit Umweltbericht

zum

## Bebauungsplan Nr. 125

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



### Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH .....	4
1.2    ANLASS UND ERFORDERNIS .....	4
1.3    STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1    REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....	5
2.2    DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG .....	6
<b>3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>4 INHALT DES PLANES</b> .....	<b>7</b>
4.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.2    GRUNDFLÄCHE, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	8
4.3    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	9
4.4    VER- UND ENTSORGUNG .....	9
4.4.1    Verkehrerschließung .....	9
4.4.2    Ver- und Entsorgung .....	9
<b>5 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
5.1    EINLEITUNG .....	11
5.1.1    Kurzdarstellung des Planinhalts .....	11
5.1.2    Ziele des Umweltschutzes .....	11
5.2    BESTANDSAUFNAHME .....	14
5.2.1    Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) .....	14
5.2.1.1    Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit .....	14
5.2.1.2    Immissionssituation .....	15
5.2.1.3    Erholungsfunktion .....	17
5.2.2    Beschreibung von Natur und Landschaft .....	17
5.2.2.1    Naturraum .....	17
5.2.2.2    Landschaftsbild / Ortsbild .....	18
5.2.2.3    Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel .....	18
5.2.2.4    Klima / Luft .....	20
5.2.2.5    Arten und Lebensgemeinschaften .....	21
5.2.3    Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
5.3    NULLVARIANTE .....	23
5.4    PROGNOSE .....	23
5.4.1    Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz .....	23
5.4.1.1    Einwirkungen auf das Plangebiet .....	23
5.4.1.2    Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld .....	24
5.4.1.3    Erholungsfunktion .....	26
5.4.1.4    Risiken für die menschliche Gesundheit .....	26
5.4.2    Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	26
5.4.2.1    Landschaftsbild / Ortsbild .....	26
5.4.2.2    Fläche / Boden / Wasser / Altlasten / Kampfmittel .....	27
5.4.2.3    Klima / Luft .....	29
5.4.2.4    Arten und Lebensgemeinschaften .....	30
5.4.2.5    Wirkungsgefüge .....	32
5.4.2.6    Risiken für die Umwelt .....	33
5.4.3    Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe .....	33
5.4.4    Wechselwirkungen .....	33

---

5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete .....	34
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften .....	34
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) .....	34
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	34
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	34
5.5	MAßNAHMEN .....	35
5.5.1	Immissionsschutzregelungen .....	35
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	36
5.5.3	Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen.....	36
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	39
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	39
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB .....	40
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	40
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....	41
5.8.1	Methodik .....	41
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	41
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	41
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	43
<b>6</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>44</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>44</b>
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>45</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 125 „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen Klein Lessen“ befindet sich ca. 3 km südwestlich des Hauptortes im Ortsteil Klein Lessen der Stadt Sulingen.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 64/2 und 70/1 der Flur 8 sowie das Flurstück Nr. 3/2 der Flur 20, Gemarkung Klein Lessen. Die Flächen grenzen beidseitig an die Straße „Klein Lessen“ an, welche das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert. Darüber hinaus bezieht das Plangebiet auch im Nordwesten Teile der Straße „Klein Lessen“ mit ein.

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

## 1.2 Anlass und Erfordernis

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

Das Feuerwehrhaus ist veraltet und besteht im Wesentlichen aus einer Fahrzeughalle, welche für eine anstehende Ersatzbeschaffung eines Tanklöschfahrzeuges schlicht zu klein ist. Zudem verfügt das Gebäude weder über eigene Umkleiden noch über Duschen und Sozialräume und entspricht damit ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen.

Bemühungen der Stadt, das benachbarte, mit einem abgängigen Wohnhaus bebaute Flurstück Nr. 64/2 zu erwerben, konnten bislang nicht umgesetzt werden. Stattdessen soll die Feuerwehr daher durch einen Neubau auf einer Fläche im östlichen Anschluss an die derzeitige Ortslage ersetzt werden. Der derzeitige Standort kann stattdessen bei Bedarf der zukünftigen Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung dienen. Zudem befindet sich im Plangebiet auch das Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand. Um auch für die östliche Teilfläche optional weitere Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten, sollen die Flächen insgesamt als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ überplant werden

## 1.3 Städtebauliche Ziele

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

- Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes sowie der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) für den Landkreis Diepholz ist für den westlichen Teil des Plangebietes und die weitere Ortslage von Klein Lessen die Darstellung als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich übernommen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt. Vorbehaltsgebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Sie haben jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge, soweit anderen Entwicklungen der Vorrang gegeben werden soll.

Grundsätzlich soll nach den Zielen der Raumordnung der Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung verringert werden. Die Stadt hat jedoch auch ihre gesetzlich zugewiesene Aufgabe der Sicherung des Brandschutzes zu erfüllen. Dies setzt die Errichtung der Feuerwehrehäuser in der Nähe der zu schützenden Ortslagen voraus.

Im vorliegenden Fall ist eine Erweiterung des bisherigen Feuerwehrgebäudes in Klein Lessen am bestehenden Standort aufgrund der ungünstigen örtlichen Situation nicht sinnvoll (s.a. Kap. 3. Konzept zur Standortausweisung). Innerhalb der Ortslage konnte in Klein Lessen, trotz der Bemühungen der Stadt, bislang kein Standort für ein Feuerwehrgebäude generiert werden. Daher verbleibt für die Stadt nur die Möglichkeit in den Außenbereich zu entwickeln.

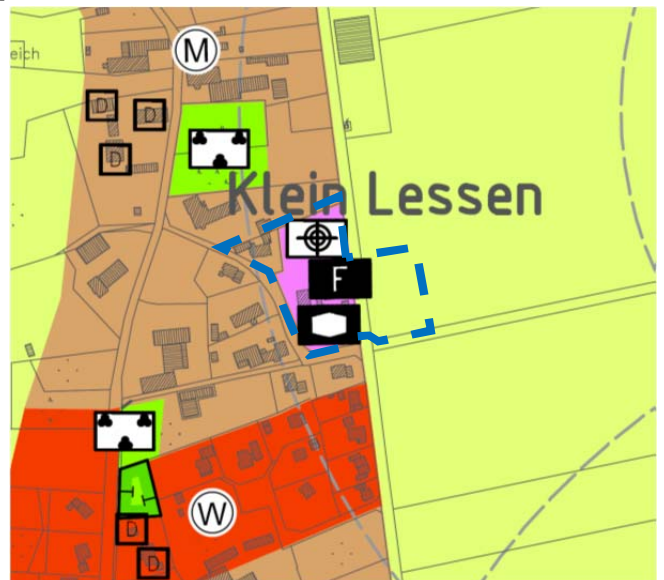
Nach Ansicht der Stadt wird die derzeitige Eignung und Bedeutung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, welches sich großflächig nach Norden, Osten und Süden fortsetzt, durch die vorliegend geplante Reduzierung um ca. 2.550 qm jedoch nicht wesentlich verändert. Da die Fläche von der Stadt erworben werden konnte, kann davon ausgegangen werden, dass sie für die Landwirtschaft entbehrlich ist.

### 2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der westliche Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Schießsport, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und als gemischte Baufläche dargestellt.

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Norden, Osten und Süden hin fort.

— Plangebiet B.-Plan Nr. 125  
und F.-Planänderung Nr. 14



Parallel zum Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan der Stadt geändert bzw. angepasst und insgesamt als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich zudem, wie auch weitere Teile der Ortslage von Klein Lessen, innerhalb des *äußeren* Sicherheitsradius einer östlich am Bockhorner Schulweg gelegenen Sauergasbohrung. Der als Mindestabstand zu bewohnten baulichen Anlagen im Außenbereich, öffentlichen Verkehrsanlagen und ähnlich zu schützenden Gegenständen definierte *innere* Sicherheitskreis hält zum Plangebiet jedoch noch einen Abstand von über 150 m ein (s.a. Kap. 5.4.2.2 c).

### **2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)**

Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit einem leerstehenden Wohngebäude und mehreren öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus mit Schießhalle) bebaut und liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung II (Klarstellungssatzung) der Stadt Sulingen (Teilgebiet 3.1), rechtskräftig seit dem 1.4.2016. Der Bereich ist Teil der Ortslage von Klein Lessen, welche sich nördlich, westlich und südlich fortsetzt und durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist.

Teile der Ortslage südlich und westlich des Plangebietes wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 56, rechtskräftig seit dem 15.3.1995, als Dorf- oder Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Daran schließt sich südlich das Teilgebiet 3.2 der Klarstellungssatzung von Klein Lessen an.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist Teil einer landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche. Im Übergang zu den angrenzenden Straßenzügen verläuft am West- und Südrand der Fläche eine 10 kV-Freileitung.

Zwischen den Flächen quert in Nord-Süd-Richtung die Straße „Klein Lessen“ das Gebiet, von der unmittelbar südlich des Plangebietes der „Bockhorner Schulweg“ nach Osten abzweigt und den östlichen Teilbereich begrenzt. Auch im Westen wird das Gebiet durch die Straße „Klein Lessen“ begrenzt.

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

## **3 Konzept zur Standortausweisung**

Wie bereits ausgeführt, ist für Klein Lessen die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes erforderlich, da das bisherige Gebäude nicht den heutigen Anforderungen entspricht und insbesondere für Fahrzeugneuanschaffungen zu klein ist.

Im direkten Umfeld des bestehenden Standortes sind weitere öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Ortsteils (Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand und Bolzplatz) angeordnet. Eine Erweiterung des bestehenden Ge-

bäudes ist aufgrund der ungünstigen örtlichen Situation mit einem gemeinsamen Zugang zum Kindergarten und zum Dorfgemeinschaftshaus und einer begrenzten Anzahl an Stellplätzen nicht möglich.

Für den daher geplanten Neubau drängt sich eine Umsetzung im näheren Umfeld der bestehenden weiteren öffentlichen Einrichtungen auf, bei der jedoch die unterschiedlichen Nutzungen entzerrt werden sollten.

Die Stadt hat sich daher seit 2020 bemüht, für die zunächst angestrebte Variante, innerhalb der Ortslage das benachbarte, mit einem abgängigen Wohnhaus bebauter Flurstück Nr. 64/2 zu erwerben. Dies konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Auch sonstige Flächen im näheren Umfeld stehen der Stadt innerhalb der Ortslage von Klein Lessen nicht zur Verfügung.

Östlich der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier konnte die Stadt eine Teilfläche in einer Größe von ca. 2.550 qm erwerben, welche städtebaulich sinnvoll an die bestehende Ortslage und die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen anschließt. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, das geplante Feuerwehrgebäude aufzunehmen. Das geplante Gebäude kann direkt über die vorhandene Straße „Klein Lessen“ erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Da sich die Fläche im Besitz der Stadt befindet, ist eine zeitnahe Umsetzung möglich. Gleichzeitig werden durch die Verlagerung der Feuerwehr am bisherigen Standort die Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Kindergarten gestärkt.

Weitere grundsätzliche oder sinnvollere Alternativen bezüglich des Feuerwehrstandortes ergeben sich nicht. Im Ergebnis stellt die gewählte Fläche somit eine angemessene und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

Auch das mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaute Grundstück wird in den Geltungsbereich und die geplante Gemeinbedarfsfläche einbezogen, um eine öffentliche Nutzung der Fläche dennoch offen zu halten und der Stadt bei Bedarf ein Vorkaufsrecht zu sichern.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

Das Plangebiet umfasst das bisherige Feuerwehrgebäude, das Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand, einen Bolzplatz und den Kindergarten sowie ein leerstehendes Wohngebäude.

Für die Feuerwehr soll im östlichen Bereich des Plangebietes ein neues Gebäude errichtet werden. Der derzeitige Standort kann stattdessen für Lagerzwecke herangezogen werden oder bei Bedarf der zukünftigen Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung dienen.

Um auch für die östliche Teilfläche optional weitere Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten, wird das Plangebiet insgesamt als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt

und durch die Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konkretisiert.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits 1988 in einem grundsätzlichen Urteil festgestellt, dass die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für in dem Fall „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“, auch ohne Abgrenzung der Bereiche, in denen die vorgesehenen Nutzungen jeweils verwirklicht werden sollen, hinreichend konkret ist (BVerwG, Urteil vom 11.3.1988 - 4 C 56.84).

Mit der vorliegend getroffenen Festsetzung der Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung daher hinreichend bestimmt.

Neben den vorhandenen und geplanten Nutzungen sollen im Gebiet weitere zweckgebundene bauliche Anlagen sowie die erforderlichen Gemeinschafts- und Verwaltungsräume oder -gebäude, Geräte- und Materialräume, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein.

#### **4.2 Grundfläche, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auch wenn das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf nicht zu den Baugebieten gemäß BauNVO zählt und somit nicht automatisch den Bestimmungen der BauNVO unterliegt, wird für das Plangebiet eine zulässige Grundfläche festgesetzt.

Der bebaute westliche Teil des Plangebietes ist Teil der dörflich strukturierten Ortslage von Klein Lessen. Der Orientierungswert für Obergrenzen für ein Dorfgebiet gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,6. Dieser Wert wird auch für den bebauten westlichen Bereich des Plangebietes angenommen und festgesetzt, dass in diesem Bereich (Flurstücke Nr. 64/2 und 70/1) der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, das Maß von 60 % nicht überschreiten darf.

Für das neu geplante Feuerwehrgebäude beschränkt sich die in Anspruch genommene ehemals landwirtschaftliche Fläche dagegen auf das für die Nutzung unbedingt erforderliche Maß. Um für die geplante Nutzung auf der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche keinen zu engen Rahmen zu setzen, wird für das Flurstück Nr. 3/2 das Maß der Fläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mit 80 % festgesetzt.

Gleichzeitig wird im Plangebiet die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. ausgeschlossen. Damit verbleiben 20-40 % der Flächen als unbebaute bzw. unbefestigte Freifläche.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, um den jeweiligen Nutzungen mit ihren speziellen Aufgaben und Anforderungen keinen zu engen Rahmen zu setzen.

Auch eine Bauweise wird für das vorliegende Plangebiet nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass im Plangebiet auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Mit dem Dorfgemeinschaftshaus (DGH) ist zusammen mit dem Schießstand bereits ein Gebäude vorhanden, welche das Maß von 50 m überschreitet. Die ergänzend geplante Bebauung soll ebenfalls nicht eingeschränkt werden, sondern entsprechend dem Bedarf bzw. den sich ergebenden Notwendigkeiten errichtet werden können.

Zu den Straßenverkehrsflächen und übrigen Plangebietsgrenzen werden jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt, um einerseits eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und gleichzeitig eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Teil der Ortslage von Klein Lessen und bereits in wesentlichen Teilen bebaut bzw. in öffentlicher Nutzung. Grünordnerische Festsetzungen werden für diesen Bereich daher nicht für erforderlich gehalten.

Für das neue Feuerwehrgebäude ist die hierfür in Anspruch genommene Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Die verbleibenden Freiflächen sind größtenteils für eine Regenwasserrückhaltung heranzuziehen (s. Kap. 4.4.2). Grünordnerische Festsetzungen werden daher auch für diesen Bereich nicht vorgesehen.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

#### **4.4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird im zentralen Bereich von der Straße „Klein Lessen“ durchquert. Der westliche Teil grenzt auch im Westen und Süden an diese Straße an. Über diese ist die vorhandene Bebauung erschlossen. Das im östlichen Bereich neu geplante Feuerwehrhaus kann ebenfalls direkt über die angrenzende Straßenfläche erschlossen werden.

Die Straße „Klein Lessen“ hat nach Norden Anschluss an die Bundesstraße 214. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Schule, Klein Lessen, die von der Linie 122 des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen bedient wird. Das Fahrtenangebot der Linie ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

#### **4.4.2 Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung

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

##### Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist entsprechend den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) vorhanden.

### Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

### Oberflächenwasser

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

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Teilflächen mit einer zulässigen abflusswirksamen Fläche von  $A_u = 1.620 \text{ m}^2$  an die zentrale Regenwasserkanalisation angeschlossen. Hierüber wird das auf der Fläche anfallende Oberflächenwasser einem Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet (wasserrechtliche Erlaubnis vom 27.11.2014). Derzeit sind im westlichen Teilbereich keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen.

Der östliche, unbebaute Bereich des Plangebietes wurde in der Antragsplanung zur o.g. Erlaubnis vom 27.11.2014 als natürliches Einzugsgebiet berücksichtigt. Daher können die Drosselabflüsse aus der zu planenden Rückhalteinlage nach Aussage der Unteren Wasserbehörde in den Regenwasserkanal abgeleitet werden, sofern dieser hydraulisch leistungsfähig ist.

Um eine Verschärfung der Entwässerungssituation zu vermeiden, ist daher bei Baumaßnahmen im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück eine Regenrückhaltung mit Drosselabfluss vorzusehen, welche die Niederschlagswasserabflüsse auf das natürliche Maß von  $2 \text{ l/(s x ha)}$  drosselt.

Dies wurde bei den bereits durchgeführten hydraulischen Berechnungen für die geplante Feuerwehr entsprechend berücksichtigt (s. Anlage 6).

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

### Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch die Westnetz GmbH sichergestellt werden.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1 und 3 wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes in Klein Lessen vorbereitet. Für diesen Zweck wird eine Fläche in einer Größe von ca. 0,25 ha in Anspruch genommen.

Darüber hinaus werden auch die weiteren innerhalb der Ortslage vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Bisheriges Feuerwehrgebäude, Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand, Kindergarten, Bolzplatz) sowie ein Wohngebäude einbezogen und insgesamt als Gemeinbedarfsfläche überplant. Für das Wohngebäude besteht grundsätzlich Bestandschutz. Das Gebäude steht jedoch leer und ist abgängig. Der Bestandsschutz entfällt bei einer Beseitigung der baulichen Anlage, bei rechtserheblichen Nutzungsänderungen und bei baulichen Änderungen, die ein unschädliches Maß überschreiten.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen kann bei der festgesetzten Grundfläche (GR) von 60 % bzw. 80 % eine Grundfläche von maximal ca. 6.200 qm versiegelt werden. Aufgrund der im westlichen Bereich vorhandenen Bebauung beschränkt sich eine Neuinanspruchnahme von Flächen jedoch im Wesentlichen auf den östlichen Teilbereich. Aufgrund der vorhandenen Erschließung sind weitere Versiegelungen, z.B. durch Straßenverkehrsflächen, nicht erforderlich. Durch die ergänzend geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

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

Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden keine Festsetzungen getroffen, da der westliche Plangebietsbereich als Teil der Ortslage im Wesentlichen bebaut ist und das im östlichen Bereich geplante Feuerwehrgebäude entsprechend den Anforderungen, die sich aus dieser Funktion ergeben, errichtet werden soll. Dabei wird die Bebauung im Wesentlichen nicht über im Außenbereich übliche Gebäudehöhen hinausgehen. Jedoch kann sich für Teilbereiche, z.B. für die Lagerung der Schläuche oder für Feuersirenen, die Notwendigkeit der Errichtung höherer baulicher Anlagen ergeben.

#### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regene-

rationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

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

#### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG*

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

### Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

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

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

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

### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

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

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

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

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

### Bundesimmissionsschutzgesetz

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

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

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

## **5.2 Bestandsaufnahme**

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

### **5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit**

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

Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit einem Wohngebäude und öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Feuerwehr, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus mit Schießhalle, Bolzplatz) bebaut. Der Bereich ist Teil der Ortslage von Klein Lessen, welcher durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist.

Der östliche Bereich ist Teil einer landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche. Zwischen den Flächen quert in Nord-Süd-Richtung die Straße „Klein Lessen“ das Gebiet.

Die nächstgelegenen Tierhaltungsanlagen befinden sich in ca. 200 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Die Bundesstraße (B 214) verläuft in einem Abstand von ca. 500 m nördlich des Plangebietes.

### **5.2.1.2 Immissionssituation**

#### **a) Emissionen durch das Plangebiet**

Der westliche Teil des Plangebietes umfasst Teile der dörflich strukturierten ursprünglichen Ortslage von Klein Lessen, darunter auch den Kindergarten, das Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand und das bisherige Feuerwehrgebäude des Ortsteils. Solche Gemeinbedarfsanlagen sind innerhalb eines Dorf- oder Mischgebietes allgemein zulässig.

Das Dorfgemeinschaftshaus wird im Wesentlichen durch die örtlichen Vereine und als kultureller und gesellschaftlicher Treffpunkt genutzt. Schießveranstaltungen finden auf dem Schießstand innerhalb des Gebäudes statt, wodurch Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung vermieden werden. Zudem handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsmischung.

In der Nachbarschaft von Kindergärten ist zeitweise mit Lärmimmissionen zu rechnen. Kindergärten sollen aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung gerade nicht getrennt von der Ortslage und vorhandenen Wohnnutzungen errichtet und betrieben zu werden, sondern - wie etwa auch Spielplätze - in die Baugebiete mit Wohnnutzungen eingebettet werden. Die mit ihnen verbundenen Einwirkungen sind hinzunehmen und als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) auch in Wohngebieten und für den Gebietsbedarf sogar in reinen Wohngebieten zulässig.

Bei der örtlichen freiwilligen Feuerwehr ist, wie auch bei anderen Notdiensten oder ähnlichen Einrichtungen, mit Lärmimmissionen (Einsätze, Übungseinheiten etc.) zu rechnen, die in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auftreten. Im vorliegenden Fall wurde das Gebiet in Teilen bereits bislang durch die örtliche Feuerwehr genutzt. Die beschriebenen Lärmimmissionen konnten somit auch bislang auftreten. Mit der vorliegenden Planung soll, wie bereits beschrieben, die Feuerwehr lediglich im Plangebiet verlagert werden.

#### **b) Verkehrslärm**

Mit der Bundesstraße 214 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 500 m nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und die teilweise Abschirmung durch die bebaute Ortslage sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

#### **c) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 2)**

Der westliche, überwiegende Teil des Plangebietes ist mit einem leerstehenden Wohngebäude und öffentlichen Einrichtungen bebaut. Der Bereich ist Teil der insgesamt dörflich strukturierten Ortslage von Klein Lessen.

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und wird in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Dorfgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

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

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert.

Die im Plangebiet zu erwartende Geruchssituation wurde durch die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen nach der TA Luft 2021 geprüft. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die nördlich gelegenen Hofstellen und Tierhaltungsanlagen außerhalb der Hauptwindrichtung. Nach den Ergebnissen der Untersuchung (s. Anlage 2) werden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im Plangebiet daher nur geringe Belastungen von einer Geruchseinheit an 1- 2 % der Jahresstunden (IW = 0,01 - 0,02) erreicht. Damit wird der Immissionswert für ein Dorfgebiet und auch der geringere Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet (IW= 0,10) im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

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

#### **d) Fluglärm**

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

## e) Sonstige Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine emittierenden gewerblichen Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

### 5.2.1.3 Erholungsfunktion

Der westliche Bereich des Plangebietes ist in wesentlichen Teilen bebaut und von Bebauung umgeben. Die vorhandenen öffentlichen Anlagen und Einrichtungen erfüllen z.T. auch eine Erholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung (DGH mit Schießstand, Bolzplatz).

Der östliche Teilbereich wird, die Straßenabschnitte ausgenommen, landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung ist die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft nur von allgemeiner Bedeutung.

## 5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 5.2.2.1 Naturraum

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

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

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, 2008)

### **5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild**

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Ortsteil Klein Lessen ca. 3 km südwestlich vom Hauptort Sulingen.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vorrangig geprägt durch die vorhandenen Gebäude im westlichen Plangebietsteil und durch die relativ große zusammenhängend bewirtschaftete Ackerfläche im östlichen Teil der Plangebietsfläche.

Der westliche Plangebietsteil wird westlich, südlich und östlich durch die Gemeindestraße „Klein Lessen“ begrenzt. Im südlichen Bereich dieses Plangebietsteils befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Feuerwehr, Schießhalle und Dorfgemeinschaftshaus mit ihren Haupt- und Nebengebäuden. Westlich und südlich vom Kindergarten befindet sich ein Spielplatz, der mit einer Hainbuchenhecke zur anschließenden Straße abgegrenzt ist. Nördlich daran schließen sich die Gebäude des Dorfgemeinschaftshauses und der Feuerwehr sowie das langgestreckte Gebäude des Schießstandes an. Im nordwestlichen Bereich dieses westlichen Plangebietsteiles befindet sich ein leerstehendes Einfamilienhaus, welches an der östlichen Grundstücksgrenze durch Gehölzstrukturen, wie Kiefern und Fichten, aber auch einzelnen Kirschbäumen abgegrenzt ist. Der nördliche Teil des Plangebietsteiles stellt sich als Rasenfläche dar und wird als Bolzplatz genutzt. Der Schießstand ist östlich und westlich durch Ziergehölze eingerahmt, in denen auch einige hochstämmige Bäume vertreten sind. Hierzu gehören einige Obstbäume, Linde, Erle und Eberesche.

Die Fläche nördlich des Bolzplatzes und des Plangebietes stellt sich als Gehölzbestand dar, der z.T. gerodet wurde. Auf der gerodeten Fläche hat sich die Traubenkirsche ausgebreitet. Einige ältere Birken und Eichen deuten auf den vormaligen Bestand hin.

Der östliche Plangebietsteil ist Teil einer größeren intensiv genutzten Ackerfläche und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2022) als neu eingesäte Getreideanbaufläche dar. In südliche und südöstliche Richtung sind die Windräder eines vorhandenen Windparks landschaftsbildprägend. In nördliche Richtung schließen sich die Anlagen und Gebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle an.

Der östliche Plangebietsteil wird am Südrand durch einen Weg (Bockhorner Schulweg) begrenzt, der nur vereinzelt von einigen Einzelgehölzen begleitet wird und dessen Fahrspuren mit Pflastersteinen befestigt sind.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und seiner Lage unmittelbar angrenzend zu den Straßenverkehrsflächen sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

### **5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel**

#### **a) Boden**

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Aus-

gleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50)) ist im Bereich des Plangebietes als Bodentyp eine mittlere Pseudogley-Braunerde anzusprechen.

Die Pseudogley-Braunerde besitzt ein mittleres Ertragspotential und ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeicherpotential. In Staunässeperioden verfügt die Pseudogley-Braunerde über eine eingeschränkte Belüftung und Erwärmung. Bei Ackernutzung in Staunässeperioden ist der Boden verdichtungsempfindlich und daher nur eingeschränkt zu bearbeiten. Die Pseudogley-Braunerde besitzt ein geringes bis mittleres Puffervermögen und eine mittlere Auswaschungsgefährdung.

(Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS)

### **b) Bergwerksfelder / Erdgasfeld**

Nach den Darstellungen des NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bereich des Erlaubnisfeld Scholen der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG und im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung bzw. Gewinnung von Erdöl und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Das Gebiet befindet sich zudem innerhalb des *äußeren* Sicherheitsradius einer östlich am Bockhorner Schulweg gelegenen Sauegasbohrung. Der als Mindestabstand zu bewohnten baulichen Anlagen im Außenbereich, öffentlichen Verkehrsanlagen und ähnlich zu schützenden Gegenständen definierte *innere* Sicherheitskreis hält zum Plangebiet jedoch noch einen Abstand von über 150 m ein (Sicherheitsradien, s.a. Kap. 2.2).

### **c) Wasserhaushalt**

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 150 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten

über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

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

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

#### **d) Altlasten/Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen (Schießstand und ehem. Mühlensteinfabrik). Diese werden bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unter den EVA-Anlagen-Nr.: 251.040.5.000.0367 und 251.040.5.000.0541 geführt.

Nach einer Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im überwiegenden Bereich des Plangebietes, insbesondere im Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes, keine Kampfmittelbelastung erwartet. Auf weiteren Flächen besteht nur ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel (s. Anl. 3, Flächen A und C).

Im zentralen westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich dagegen ein Splittergraben, für den ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht (s. Anlage 3). Der Bereich ist fast vollständig überbaut. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen.

#### **5.2.2.4 Klima / Luft**

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

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

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

### 5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

#### Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Wenn auch innerhalb der Waldbestände künstliche Nadelforsten, insbesondere Kiefernforsten, heute auf der Syker Geest das Übergewicht haben, so lassen doch zahlreiche Laubwaldreste die natürlichen Waldgesellschaften noch gut erkennen. Die am weitesten verbreitete natürliche Waldgesellschaft der Syker Geest ist entsprechend der Vorherrschaft schluffreicher, frischer, nicht gänzlich verarmter Böden eine besonders artenreiche Ausbildung des Stieleichen-Birkenwaldes. Diese findet sich auch in anderen Gebieten Nordwestdeutschlands vorwiegend auf Flottsand und leitet zum Buchen-Traubeneichenwald über. Letzterer kommt meist nur auf lehmigen Grundmoränenböden vor, die mineralkräftiger sind als der Flottsand und oft einen recht hohen Lehmgehalt besitzen. Sowohl der artenreiche Stieleichen-Birkenwald als auch der Buchen-Traubeneichenwald sind häufig durch reine Buchenforsten ersetzt. Der arme Stieleichen-Birkenwald ist in der Syker Geest nur auf Flugsandböden zu Hause, dort aber kaum noch erhalten, sondern nach meist lange währender Verheidung fast überall durch Kiefernforsten ersetzt. Auf den podsolierten Staunässegleyböden und Stauwassergleypodsole der von Decksand überlagerten Grundmoräne sind feuchte Stieleichen Birkenwälder bodenständig, die je nach Feuchtigkeitsgrad und Lehmgehalt des Bodens in verschiedenen Ausbildungen vorkommen. Sie sind an besonders staunassen oder durch mangelnden Abfluss vernässten Standorten mit Birkenbrüchen und kleinen Hochmooren, sogenannten Schlatts, durchsetzt. Auf besonders lehmreichen, basenhaltigeren feuchten Teilen der Grundmoräne kommen vereinzelt und kleinflächig auch frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder vor. Die Niederungen, die heute zum großen Teil von Grünland erfüllt sind, bergen von Natur aus Erlenbrücher und nasse Eichen-Hainbuchenwälder.

(Quelle: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1965)

#### Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im November 2022 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Der westliche Plangebietsteil ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung insgesamt der dörflichen Ortslage von Klein Lessen zuzuordnen und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Baurechte, die sich hieraus ableiten lassen, müssen entsprechend dem § 1 a BauGB nicht ausgeglichen werden.

Die Beschreibung der Biotoptypen und die Eingriffsbilanz werden daher nur für den östlichen Plangebietsteil durchgeführt.

## Ackerfläche (A)

Der östliche Plangebietsteil ist Teil einer großen, intensiv ackerbaulich genutzten Fläche, die sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2022) als neu eingesäte Getreideanbaufläche darstellt. In nördliche und östliche Richtung setzt sich diese ackerbauliche Nutzung weiter fort. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit dem **Wertfaktor 1,0 WF** bewertet.

## Fauna (Artenschutz)

### Situation im Plangebiet

Da es sich bei der Plangebietsfläche um den Teilbereich der bestehenden Ortslage und einen intensiv ackerbaulich genutzten Standort im unmittelbaren Nahbereich zur bestehenden Ortslage und querenden bzw. randlich verlaufenden Straßenverkehrsflächen handelt, ist hier nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht anzutreffen sind. Im Bereich der Plangebietsfläche sind nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

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

Die potenziell hier vorkommenden Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Ackerflächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist. Auch die potenziell möglichen Arten des westlichen Plangebietsteiles finden in den unmittelbar angrenzenden Bereichen gleichartige Strukturen, so dass auch für diese lokalen Populationen der Fortbestand gegeben ist.

### 5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Nutzungen im westlichen Plangebietsbereich (Kindergarten, Feuerwehr, DGH/Schießstand) fortgeführt. Bauliche Maßnahmen wären in diesem Bereich auf Grundlage des § 34 BauGB möglich. Die Errichtung des neuen Feuerwehrgebäudes im erforderlichen Umfang und der für die Funktion erforderlichen Ausführung, könnte jedoch derzeit in diesem Bereich nicht umgesetzt werden.

Der östliche Teilbereich würde im Außenbereich verbleiben und die intensive ackerbauliche Nutzung würde in diesem Teilbereich fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Das Niederschlagswasser könnte auf der östlichen Teilfläche, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben.

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

### 5.4 Prognose

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

##### **5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz**

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

##### **5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet**

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

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

### 5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

#### Bauphase

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

#### Betriebsphase

##### *Optisches Erscheinungsbild*

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Teil der Ortslage von Klein Lessen, von Bebauung umgeben und in Teilen bebaut. Weitere Baumaßnahmen sind hier derzeit nicht vorgesehen.

Durch das im östlichen Bereich geplante Feuerwehrgebäude ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Der Bereich ist nach Westen zur bebauten Ortslage durch die Straße „Klein Lessen“ getrennt, an den sich die weiteren vorhandenen Gemeinbedarfsanlagen anschließen. Eine Nachbarbebauung grenzt daher nicht unmittelbar an. Zu den übrigen Seiten ist keine Nachbarbebauung vorhanden.

Somit sind unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

##### *Emissionen der vorhandenen und geplanten Nutzungen*

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich neben dem bisherigen Feuerwehrgebäude auch das Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand, ein Bolzplatz und ein Kindergarten. Der Bereich ist Teil der Ortslage von Klein Lessen, welche aufgrund der dort vorhandenen Hofstellen dem Charakter eines Dorfgebietes zuzuordnen wäre bzw. auch als ein solches festgesetzt ist (s. Anlage 1). Bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen handelt es sich um Gemeinbedarfsanlagen, die insgesamt auch innerhalb eines Dorfgebietes allgemein zulässig wären.

Ein ehemals wohnbaulich genutztes Gebäude im nordwestlichen Bereich steht leer. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind besonders schutzwürdige Wohnnutzungen im Gebiet auch zukünftig nicht vorgesehen.

Die Feuerwehr soll im östlichen Bereich des Plangebietes einen neuen Standort erhalten. Mit der geplanten Verlagerung ist jedoch keine Ausweitung des Fahrzeugparks, sondern lediglich eine Ergänzung durch Duschen und Sozialräume vorgesehen, um den rechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Auch der Aufgaben- und Einsatzbereich als Freiwillige Ortsfeuerwehr bleibt unverändert, sodass durch die räumliche Verlagerung dieser auch bislang im Gebiet vorhandenen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf zu erwartende Lärmimmissionen, für die umliegende Bebauung nicht mit zusätzlichen Konflikten zu rechnen ist.

Nach der jüngeren Rechtsprechung ist ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Übrigen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgelöst wird, als gebietsverträglich anzusehen, da die Stadt damit die ihr gesetzlich zugewiesene Aufgabe des Brandschutzes erfüllt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.03.2022, Az. 4 C 6/20).

In seinem Urteil vom 15.09.2020 hat das BVerwG zudem festgestellt, dass bzgl. eines Feuerwehrhauses in einem allgemeinen Wohngebiet *„eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage besteht, die sich auf die Akzeptanz der Geräuschimmissionen auswirken kann. Es ist davon auszugehen, dass die wirksame und zuverlässige Erfüllung der Aufgabe der Feuerwehr die Errichtung von Feuerwehrhäusern in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung und ihrer Bewohner voraussetzt. Für einen Standort der Freiwilligen Feuerwehr sei neben der Verfügbarkeit eines ausreichend großen Grundstücks wesentlich, dass er günstig an das Verkehrsnetz angebunden sei, die Abdeckung des ihm zugewiesenen Einsatzradius entsprechend der vorgegebenen Hilfsfristen ermögliche und räumlich so in das Wohnumfeld eingebunden sei, dass die Mitglieder ihn in kürzester Zeit erreichen und die mit der Alarmierung beginnenden Ausrückzeiten eingehalten werden können. Die sich aus diesen Kriterien ergebende Standortbindung sei ein Umstand, der sich auf die Akzeptanz der einsatzbedingten Immissionen auswirken könne“* (BVerwG 4 B 46.19).

*„Nachdem keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Feuerwehrgerätehauses in einem allgemeinen Wohngebiet bestehen, da dieses aufgrund seiner typischen Nutzungsweise als störend angesehen werden kann (BayVGH, U.v. 16.1.2014 Nr. 9 B 10.2528), ist auch die Planung neben einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nicht als grundsätzlich abwägungsfehlerhaft anzusehen“* (VG Würzburg, Urteil vom 27.03.2014 - W 5 K 12.1029).

Auch gemäß einem Urteil des VGH Kassel vom 11.06.2018 (3 C 1892/14.N) sind *„die mit dem Einsatz von Martinshörnern für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen als sozialadäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft hingenommen werden müssen.“*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen kleinen Feuerwehrstandort mit zwei Löschfahrzeugen der, vergleichbar dem der Entscheidung des BVerwG vom 15.09.2020 zugrunde liegenden Fall, auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet ist und zusammen mit den übrigen vorhandenen Nutzungen im Plangebiet Teil der noch dörflich strukturierten Ortslage von Klein Lessen ist. In einem Dorfgebiet sind Gemeinbedarfsanlagen allgemein zulässig und hinsichtlich Lärmimmissionen besteht im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet ein geringerer Schutzanspruch. Diese Situation wird durch die Festsetzung der vorliegend überplanten Teilflächen als Gemeinbedarfsflächen nicht grundsätzlich geändert. Daher erscheinen die insbesondere mit Noteinsätzen der Feuerwehr einhergehenden Lärmbelastungen - abgesehen davon, dass sich diese Einsätze realistischer Weise im Allgemeinen auf wenige Einsätze im Jahr beschränken - für die Nachbarbebauung, auch aufgrund des im vorliegenden Fall bereits bisher gegebenen nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses, zumutbar.

### **5.4.1.3 Erholungsfunktion**

Der westliche Teil des Plangebietes erfüllt mit den vorhandenen Freizeiteinrichtungen (DGH mit Schießstand, Bolzplatz) auch eine Erholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung. Die Einrichtungen und Anlagen sollen erhalten bleiben.

Der östliche Teilbereich stellt dagegen, aufgrund seiner derzeit intensiven Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion dar. Die Naherholungsfunktion dieser Fläche ist nur von allgemeiner Bedeutung. Die in diesem Bereich ergänzend geplante Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage wirkt sich daher nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft aus.

### **5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit**

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

## **5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

#### Bauphase

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

#### Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist aufgrund seiner Nutzung als Teil der Ortslage und der Lage unmittelbar angrenzend zur Straßenverkehrsfläche sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungsnutzung ist das Plangebiet als Teil der Ortslage und als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von untergeordneter Bedeutung.

Die derzeitige Ackerfläche, die städtebaulich sinnvoll an die bestehende Ortslage anschließt, ist ausreichend dimensioniert, das geplante Feuerwehrgebäude aufzunehmen. Dieses ca. 2.550 m<sup>2</sup> große Teilstück der vorhandenen Ackerfläche wird daher als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch den künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die Situa-

tion mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen im westlichen Plangebietsteil entzerrt und die vorhandene Ortslage mit dem Neubau des Feuerwehrgebäudes städtebaulich sinnvoll ergänzt.

#### **5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten / Kampfmittel**

##### **a) Fläche**

Mit der vorliegenden Planung werden Teile der Ortslage von Klein Lessen überplant und eine weitere Fläche von ca. 0,25 ha bisher un bebauter Ackerfläche in Anspruch genommen, um innerhalb des Plangebietes die Verlagerung und Neuerrichtung eines Feuerwehrgebäudes zu ermöglichen. Eine alternativ denkbare Verlagerung innerhalb der Ortslage konnte trotz erheblicher Bemühungen der Stadt nicht umgesetzt werden. Die geplante Bebauung ergänzt die westlich angrenzend vorhandene Ortslage und die dort vorhandene Bebauung jedoch städtebaulich sinnvoll. Eine andere denkbare Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil steht der Stadt nicht zur Verfügung und bietet sich unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und der in Teilbereichen noch wesentlich durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortslage nicht an.

##### **b) Boden / Wasser**

###### Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb der Plangebietsfläche nicht kompensiert werden. Zur Kompensation ist die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Für Teilflächen im Plangebiet besteht ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation, über die das anfallende Niederschlagswasser einem Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet wird. Im Übrigen ist bei Baumaßnahmen im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück vor einer Ableitung eine Regenrückhaltung vorzusehen, welche den Abfluss auf das natürliche Maß drosselt.

###### Betriebsphase

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

Im westlichen Plangebietsteil ist derzeit keine weitere Bebauung vorgesehen. Im östlichen Plangebietsteil wird mit der ausschließlichen Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Fläche, die durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist, jedoch auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen. Gleichzeitig wird dadurch die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte vermieden.

Im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen werden Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen bzw. vermieden.

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

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

Für Teilflächen im Plangebiet besteht ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation, über die das anfallende Niederschlagswasser einem Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet wird. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist auf dem jeweiligen Grundstück vor einer Ableitung eine Regenrückhaltung vorzusehen, welche den Abfluss auf das natürliche Maß drosselt.

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

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

### **c) Erdgasfeld/ Sauergasbohrung Barenburg Z7/01**

Das Gebiet befindet sich innerhalb des äußeren Sicherheitsradius der östlich gelegenen Sauergasbohrung Barenburg Z7/01. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH als Betreiberin der Anlage hat jedoch bereits ausgeführt, dass dem geplanten Bauvorhaben (Feuerwehr) zugestimmt werden kann.

### **d) Altlasten / Kampfmittel**

#### **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen (Schießstand und ehem. Mühlensteinfabrik). Die Flächen werden im Bebauungs-

plan gekennzeichnet und es wird ein Hinweis aufgenommen, dass jegliche Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Verdachtsflächen nur mit gutachterlicher Begleitung durch einen Gutachter oder Sachverständigen zulässig sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

### **Kampfmittel**

Hinsichtlich möglicher Kampfmittel wurde für das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits eine Luftbilddauswertung vorgenommen. Danach wird im überwiegenden Bereich des Plangebietes, insbesondere im Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes, keine Kampfmittelbelastung erwartet. Auf weiteren Flächen besteht nur ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel.

Im zentralen westlichen Bereich befindet sich jedoch ein Splittergraben, für den ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht (s. Anlage 3). Der Bereich ist fast vollständig überbaut. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sollten Bau- oder Erdarbeiten in diesem Bereich durchgeführt werden, ist die Fläche vorab in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren.

Im übrigen Plangebiet ist bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### **5.4.2.3 Klima / Luft**

#### Bauphase

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

#### Betriebsphase

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

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen übernehmen weiterhin ihre Funktion für das Klima und die Luft. Unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit der Plangebietsfläche und der Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu

einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

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

##### Artenschutzprüfung

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

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

- besonders geschützte Arten:
  - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
  - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
    - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
    - bb) europäische Vogelarten,
  - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
  - besonders geschützte Arten, die
    - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
    - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
    - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten - das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesarten-

schutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

### Bauphase

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

### **Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen**

Durch die geplante Bebauung bisheriger Ackerfläche im östlichen Plangebietsteil kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind im Bereich dieses östlichen Plangebietsteiles nicht vorhanden.

Da Bodenbrüter jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten auf der Ackerfläche nicht betroffen sein. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes, aufgrund der vorhandenen intensiven ackerbaulichen Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Ortslage und der Straßenverkehrsfläche nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten zu erwarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann.

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

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Arten im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sowohl der Umgebungsbereich des östlichen Plangebietsteiles als auch der Umgebungsbereich des westlichen Geltungsbereichs weisen gleichartige Strukturen auf, wie die Plangebietsfläche selbst, sodass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

### **Prüfung der Verbotstatbestände**

Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche als Ackerfläche und als Teil der Ortslage nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Zeitfenstern für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden. Ggf. sich ergebende notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbaumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden.

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

#### **5.4.2.5 Wirkungsgefüge**

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

Mit der vorliegenden Planung werden Teile der bebauten Ortslage von Klein Leszen überplant. Darüber hinaus gehen Teile einer ackerbaulich genutzten Fläche verloren. Das Landschaftsbild kann vor allem im östlichen Teilbereich durch die künftige Bebauung verändert werden und die Fläche steht nicht mehr für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert.

Die sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft im östlichen Plangebietsteil können aufgrund der Kleinflächigkeit nicht innerhalb der Plangebietsfläche kompensiert werden. Zur Kompensation ist daher die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit und der bestehenden intensiven Nutzung der Plangebietsfläche wird mit der vorliegenden Planung insgesamt das Wir-

kungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **5.4.2.6 Risiken für die Umwelt**

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche am vorliegenden Standort zur Verlagerung der Feuerwehr in Klein Lessen und Erhalt der weiteren im Gebiet vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

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

Der Stadt Sulingen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

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

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### **5.4.4 Wechselwirkungen**

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

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

Mit der vorliegend geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ angrenzend zu Straßenverkehrsflächen und dem vorhandenen Siedlungsbereich entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter),

die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### **5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete**

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

#### **5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften**

##### **5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)**

Durch die Planung sind keine nationalen oder europäischen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (4) Nr. 1 NAGBNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

##### **5.4.6.2 Besonderer Artenschutz**

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden darf und notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Feldermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden dürfen, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### **5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

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

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

den das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

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

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

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

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

## **5.5 Maßnahmen**

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

#### **5.5.1 Immissionsschutzregelungen**

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich des Erlaubnisfeld Scholen der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG und im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG liegt. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung bzw. Gewinnung von Erdöl und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Das Gebiet befindet sich zudem an einem durch Altbergbau des Erdgasfeldes Barenburg beeinflussten Standort. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Bauges-

nehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar. Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH hat jedoch bereits ausgeführt, dass dem geplanten Bauvorhaben (Feuerwehr) zugestimmt werden kann.

### **5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche vermieden.

### **5.5.3 Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen**

#### **a) Zulässigkeit des Eingriffs**

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

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

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

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

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und der Belang des Brandschutzes sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Stadt Sulingen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

### b) Eingriffsbilanzierung

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

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

$$\text{Fläche in qm} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheiten (WE)}$$

### c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Der westliche Plangebietsteil ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung insgesamt der dörflichen Ortslage von Klein Lessen zuzuordnen und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Baurechte, die sich hieraus ableiten lassen, müssen entsprechend dem § 1 a BauGB nicht ausgeglichen werden.

Die Beschreibung der Biotoptypen und die Eingriffsbilanz werden daher nur für den östlichen Plangebietsteil durchgeführt.

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

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	2.544 qm	1,0 WF	2.544 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>2.544 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>2.544 WE</b>

#### d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst ist dies, der Verbleib von Freiflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Gemeinbedarf (GRZ 0,8)</b>	<b>2.544 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	2.035 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freiflächen (20 %)	509 qm	1,0 WF	509 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>2.544 qm</b>		
<b>Kompensationswert:</b>			<b>509 WE</b>

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **509 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**2.544 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **2.035 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

#### e) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 5)

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

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

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

Dieses Flurstück wurde in Teilen bereits als Kompensationsfläche zugeordnet:

BBP Nr. 109	3.750 qm (Neuanlage von Wald)
BBP Nr. 109	4.250 qm (naturnahe Regenrückhaltebereiche)
BBP Nr. 122	1.496 qm (Feldgehölz)
BBP Nr. 123	2.879 qm (Feldgehölz)

Im Bereich des Flurstücks steht somit noch eine Fläche in der Größe von 11.307 qm für Kompensationszwecke zur Verfügung.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von 2.035 WE sollen westlich und östlich der beiden angelegten Feldgehölze (für den BBP Nr. 122 und 123) weitere Anpflanzungen zur Entwicklung von Feldgehölzen vorgenommen werden. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell können diese Feldgehölze dem Wertfaktor 2,5 WF zugeordnet werden, sodass zur Kompensation des Defizits eine Fläche von 1.357 qm bereitgestellt werden muss.

1.357 qm x 1,0 WF = 1.357 WE (Bewertung im heutigen Zustand)

1.357 qm x 2,5 WF = 3.392 WE (Bewertung n. Herrichtung als Feldgehölz)

**2.035 WE** (Kompensation)

Die Anlage des Feldgehölzes als Kompensationsmaßnahme erfolgt mit den nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten:

Acer campestre, (Feld-Ahorn), Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus i.S.(Weiß-,Rot- Apfeldorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball),

Die Gehölze werden in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 – 100 cm in Gruppen zu jeweils 3 bis 5 Gehölzen der gleichen Art gesetzt. Es wird je 1,5 qm Fläche ein Gehölz gesetzt.

Nach Zuordnung dieser 1.357 qm steht im Bereich des Flurstücks 5/1, Flur 19 noch eine Fläche in der Größe von 9.950 qm als Kompensationsfläche für anderweitige Eingriffe zur Verfügung.

## **f) Schlussbetrachtung**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Sulingen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 125 „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

### **5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen**

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

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wie-

dernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes im Ortsteil Klein Lessen an. Die hierfür vorgesehene Fläche schließt östlich an die Ortslage, den bisherigen Feuerwehrstandort und weitere, bereits vorhandene öffentliche Anlagen und Einrichtungen des Ortsteils an und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll.

Aufgrund der Lage der Fläche angrenzend zum Siedlungsbereich wird auf stark anthropogen beeinflusste Flächen zugegriffen. Aufgrund der Lage und vorhandenen Erschließung bietet das Gebiet für die geplante Nutzung günstige Standortvoraussetzungen und weitere Versiegelungen, z.B. durch Straßenverkehrsflächen, sind nicht erforderlich. Westlich schließen sich mit dem Kindergarten, einem Bolzplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus weitere öffentliche Einrichtungen an, welche ebenfalls einbezogen und bauleitplanerisch beordnet werden.

Die Stadt ist der Ansicht, dass durch die geplante Ergänzung des bereits gemeindlich genutzten Standortes und die bessere Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

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

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

#### **5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

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

Wie bereits in Kapitel 1.2 und 3 beschrieben, soll in Klein Lessen ein Standort für den Neubau des Feuerwehrgebäudes ausgewiesen werden, da die benötigten Anforderungen durch eine Erweiterung im Bestand aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll umgesetzt werden können. Das bisherige Gebäude befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage im Verbund mit weiteren öffentlichen Einrichtungen und Anlagen. Aufgrund der geringen Größe des Ortsteils drängt sich

eine Entwicklung im nahen Umfeld dieser vorhandenen Einrichtungen auf. Bemühungen der Stadt, für diesen Zweck vorrangig eine bereits bebaute Fläche im Umfeld der Einrichtungen in Anspruch zu nehmen, konnten jedoch nicht umgesetzt werden.

Die daher vorgesehene Fläche schließt unmittelbar östlich an die Ortsmitte von Klein Lessen mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen an. Die Inanspruchnahme wird auf das für die Nutzung unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Grundsätzliche oder sinnvollere Alternativen bezüglich des Standortes drängen sich zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf. Im Ergebnis stellt sich die gewählte Fläche als angemessene und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

## **5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **5.8.1 Methodik**

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

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

Die Ermittlung der zu erwartenden Geruchssituation durch Tierhaltungsanlagen erfolgte durch die Landwirtschaftskammer nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL als Anhang 7 der TA Luft 2021).

Eine Verkehrs- oder Gewerbelärmermittlung waren nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer externen Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet und damit dauerhaft zur Verfügung steht. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

### **5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

Durch die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen im Plangebiet. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

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

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

Durch die Verlagerung der Feuerwehr und den geplanten Neubau kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die auf das natürliche Maß gedrosselte Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

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

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

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

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

#### 5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Immissionsgutachten - Geruch, Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen vom 25.04.2022
- Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL als Anhang 7 der TA Luft 2021)
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands; Juni 1965)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (2008)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

## 6 Abwägungsergebnis

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

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden. Das rechnerische Kompensationsdefizit von 2.035 WE kann auf der zur Verfügung stehenden externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

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

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchs- immissionen der Landwirtschaft oder Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Die insbesondere mit Noteinsätzen der Feuerwehr einhergehenden Lärmbelastungen sind - abgesehen davon, dass sich diese Einsätze realistischer Weise im Allgemeinen auf wenige Einsätze im Jahr beschränken - für die Nachbarbebauung als sozialadäquat hinnehmbar und zumutbar anzusehen.

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

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

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

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Stadt Sulingen stellt daher den Belang des Brandschutzes sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	9.482 qm	92 %
Straßenverkehrsfläche	824 qm	8 %
<b>Plangebiet</b>	<b>10.306 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Verfahren

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Sulingen hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 04.10.2022 bis einschließlich 08.11.2022 dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

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

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

## **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 29.12.2022 bis einschließlich 01.02.2023 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.06.2023.

Sulingen, den 21.08.2023

gez. Bade

Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Geltungsbereich der Klarstellungssatzung II (Teilgebiet 3.1) und bestehende Nutzungsstruktur
2. Immissionsgutachten - Geruch (Landwirtschaftskammer vom 25.04.2022)
3. Luftbildauswertung - Kampfmittel
4. Plangebiet – Biotoptypen
5. Externe Kompensationsflächen –Übersicht / Zuordnung
6. Hydraulisches Konzept - Oberflächenentwässerung (Ingenieur- und Planungsbüro Schwennen vom 04.05.2023)