

**STADT SULINGEN:  
BEBAUUNGSPLAN 112 "VORWERKER HEIDE"**

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) 18. Juni 2018**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen für einen Bereich südlich der B 214. Als Art der baulichen Nutzung werden deshalb hier Gewerbegebietsflächen festgesetzt, die unter Aspekten des Immissionsschutzes gegliedert sind.

Es werden Flächen für Dienstleistungsbetriebe und/oder produzierende Gewerbe bereitgestellt, Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme vom Werksverkauf in einer Größe von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenso wie betriebsbezogene Wohnnutzungen unzulässig. Auch sind Vergnügungstätten und bordellartige Betriebe, Sexshops u. a. ausgeschlossen.

Die Gewerbegebiete (GE) werden mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen und es gilt eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 bei maximaler Zweigeschossigkeit. Weiterhin wurden die maximalen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet festgesetzt.

Der Anschluss des Baugebietes soll durch eine Planstraße erfolgen, die auf die B 214 in Höhe der B 61 mündet. Intern erfolgt die Erschließung über zwei Ringe.

Im südwestlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen festgesetzt, die zum einen als Abstandspuffer zu nächsten Wohnnutzungen und zum anderen für Regenrückhalte Zwecke dienen.

**Planungsalternativen**

Die Planung erfolgt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (2015). Insofern ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes angemessen. Bzgl. des Erschließungssystems wurden sowohl die Anbindung an die B 214 als auch intern Alternativen geprüft. Einer Errichtung eines Kreisverkehrs auf der B 214 wurde von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht zugestimmt. Intern wurden verschiedene Alternativen wie Stichwege geprüft, aber insbesondere aus ökonomischer Sicht wieder verworfen.

**Maßgebliche Umweltbelange**

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

## Planerische Vorgaben

Die in den örtlichen und überörtlichen Planungen genannten Schutzflächen sowie Schutz- und Entwicklungsziele wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung von Baugebieten gehen i. d. R. Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften tlw. verloren. Die Standortbedingungen ändern sich nachhaltig. Zudem wird die bestehende Vegetation zerstört und es ist mit Verletzung und Tod von Tieren zu rechnen. An der Bundesstraße im nordwestlichen Plangebiet ist ein Gehölz mit verschiedenen Laubholzarten unterschiedlichen Alters ausgeprägt. Am südwestlichen Rand dieses Gehölzes stehen einzelne Alteichen.

Der im nordwestlichen Plangebiet an der B 214 vorhandene Gehölzbestand ist für gehölzbrütende Vogelarten interessant.

Einzelne Altbäume können für Quartiersqualitäten für Fledermäuse geeignet sein

Durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Der Ausgleich für die im Plangebiet verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wird im Ausgleichsflächenpool der Stadt Sulingen kompensiert.

## Schutzgut Boden

Die Freiflächen des Plangebietes stellen sich derzeit nahezu ausschließlich als Sandacker dar.

## Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme eines straßenbegleitenden Grabens im Plangebiet nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung der Niederschläge ist aufgrund der vorherrschenden Bebauung nur teilweise möglich. Es werden deshalb Flächen festgesetzt, die der Regenrückhaltung dienen.

## Schutzgut Klima und Luft

Die durch Ackerflächen und die offene- bis halboffene Landschaft geprägten Verhältnisse lassen keine besonderen, über das Kleinklima hinausgehenden bedeutsame Wirkfaktoren erkennen.

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

## Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Sulingen und ist durch Ackernutzung, durch einzelne Gehölze und durch einen wertgebenden Gehölzbestand an der B 214 geprägt.

## Schutzgut Mensch

Mit der Wohnbebauung südwestlich und einer Einzelwohnlage östlich des Plangebietes sind schützenswerte Nutzungen vorhanden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter (Bodendenkmäler) liegen nicht vor, als Sachgut ist allein die landwirtschaftliche Bodennutzung zu betrachten.

### **Zentrale Abwägungsentscheidung**

#### **Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand eine Bürgerinformation statt. Es erging dabei die Anregung auf eine weitere Staffelung der Höhentwicklung der zulässigen Gebäude in Richtung der Wohngebäude Vorwerk. Dem wurde nicht gefolgt, weil zum einen hier bereits eine 40 m breite Grünfläche festgesetzt ist und zum anderen daran ein etwa gleichbreiter Streifen anschließt, in dem nur 10 m hohe Gebäude anschließen. Die nächsten, maximal 17 m hohen Gebäude, verfügen also über einen mindestens Abstand von 80 m zu den nächstgelegenen Gebäuden am Vorwerk.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung regte der ADFC eine Anpassung der Radverkehrsführung an, um dem Kfz-Verkehr und dem Radverkehr eine bessere Verflechtungsmöglichkeit am Ende des Radweges zu geben. Dem kann im Weiteren bei Konkretisierung der Verkehrsplanung gefolgt werden, entsprechende öffentliche Verkehrsflächen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt

Der VBN regte eine Ergänzung der Begründung zur Anbindung des Plangebietes über den ÖPNV an. Dem wurde gefolgt.

Vom Landkreis Diepholz wurden Ergänzungen zum Umweltbericht und zum Artenschutz gefordert. Weiterhin sollten Ausführungen zur Oberflächenentwässerung erfolgen. Dem wurde jeweils gefolgt. Weiterhin sollten Ausführungen zur archäologischen Denkmalpflege erfolgen. Auch dieses wurde vorgenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg forderte einen Nachweis über die zukünftige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Der Nachweis wird geliefert.

Weiteren Anforderungen aus verkehrsrechtlicher Sicht wird z. T. im Zuge des Bauleitplanverfahrens entsprochen, im Übrigen werden geforderte vertraglichen Regelungen zu gegebener Zeit getroffen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen vermisste eine Auseinandersetzung mit dem durch die Planung verbundenen Verlust landwirtschaftlicher Flächen einschließlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Weiterhin ergingen Hinweise auf Leitungen und zur Erschließungsplanung, die auf nachfolgender Planungsebene zu berücksichtigen sind.

#### **Zusammenfassung der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Innerhalb der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde auf die Belange der Abfallentsorgung hingewiesen. Diese sind aber im Rahmen der Erschließung bereits berücksichtigt. Änderungen für die Planungen resultierten daraus nicht.

Der Handelsverband Hannover regte Konkretisierungen der Festsetzungen zum zulässigen Werksverkauf in Form der Orientierung der zulässigen Größe an der Betriebsgröße an. Die textliche Festsetzung zum Werksverkauf wurde jedoch nicht verändert, ein Vorteil der Größe der Regelung der zulässigen Verkaufsfläche in Relation zur Betriebsgröße (Geschossfläche) wurde nicht erkannt.

Ein von der Avacon Netz GmbH angesprochenes Fernmeldekabel befindet sich im öffentlichen Raum, weitere Sicherungsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

Eine Verbesserung der Anbindung der Siedlung Vorwerk an das Straßennetz wurde geprüft, kann jedoch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht sichergestellt werden.

Abschließend ergingen erneut Hinweise für die Erschließungsplanung.

### **Verfahrensablauf**

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

25.08.2016	Beschluss des Rates der Stadt Sulingen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
08.01.2018 – 08.02.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
26.04.2018	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Sulingen

Der Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Sulingen wurde daraufhin am ..... ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.