



Stadt *Sulingen*

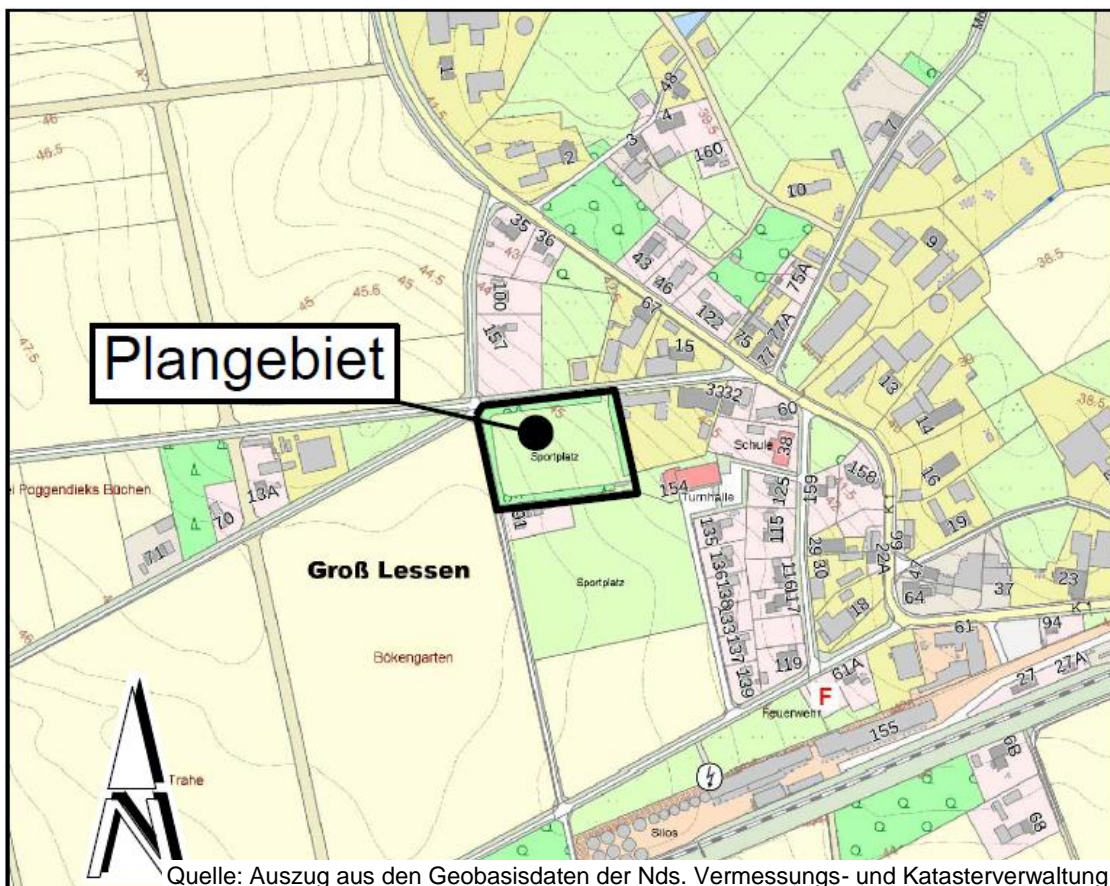
Der Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Über der Junkernscheune“

4. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Mit örtlichen Bauvorschriften
und 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



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
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	12
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.3 BAUWEISE/ZAHL DER WOHNUNGEN	14
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	14
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO).....	15
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	16
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	16
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	17
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	18
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	19
6 HINWEISE	20
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	22
8 VERFAHREN	22
ANLAGEN	23

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Über der Junkernscheune“ befindet sich im Ortsteil Groß Lessen ca. 4,5 km südwestlich vom Hauptort Sulingen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 umfasst mit dem Flurstück Nr. 26/5 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen eine Teilfläche am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an die Straße „Groß Lessen“ an.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19, rechtskräftig seit dem 28.12.1985, wurden Flächen am westlichen Ortsrand von Groß Lessen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgesetzt.

Für den im westlichen Bereich vorhandenen Sportplatz wurden nach Süden Erweiterungsflächen vorgesehen, diese insgesamt als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt und die Randbereiche größtenteils mit einem Pflanzgebot versehen (s. Anlage 1).

Auf den Erweiterungsflächen wurden zwischenzeitlich zwei Fußballfelder realisiert. Dadurch wird das ursprüngliche Spielfeld im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht weiter benötigt.

Im Ortsteil besteht eine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, insbesondere von jungen Familien, die aufgrund ihrer sozialen Bindungen in Groß Lessen bauen möchten. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, soll der nicht mehr benötigte Teil der bisherigen Sportplatzfläche nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür ist jedoch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 8.780 qm. Als bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ und der entsprechenden Nutzung ist das Gebiet dem Siedlungsbereich von Groß Lessen zugeordnet und in wesentlichen Teilen von Bebauung und öffentlichen Einrichtungen (Sportanlagen, Grundschule) umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet bzw. 0,15 für das Kleinsiedlungsgebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 2.080 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

(Anlage 2)

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt das Plangebiet einschließlich der südlich und südöstlich angrenzenden Flächen, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Mit der Planung soll der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. eine kleine Teilfläche als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt werden. Der östliche und südöstliche Rand des Plangebietes bleiben unverändert als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Wie beschrieben, ist das Plangebiet Teil des Sportplatzgeländes im Ortsteil Groß Lessen und im Bebauungsplan Nr. 91 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Das Gebiet wurde bislang als Fußballplatz genutzt. Es stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar, welche randlich in weiten Teilen von Gehölzen umgeben ist. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Gebäude für Sportmaterialien.

Südwestlich angrenzend befindet sich ein Wohngebäude. Auf den weiteren südlich angrenzenden Flächen setzt sich das Sportgelände fort. Hier wurden zwei weitere Fußballfelder, eine Laufbahn, eine Sprunggrube und eine Kugelstoßanlage realisiert. Östlich befindet sich eine Turnhalle, an die sich nach Osten die Grundschule von Groß Lessen und nach Süden Wohngrundstücke anschließen. Diese Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 91 bzw. der bisherigen Änderungen und als öffentliche Grünfläche, Kleinsiedlungsgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgesetzt.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch Straßenzüge begrenzt. Die daran westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten schließt sich die weitere Ortslage von Groß Lessen mit Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen und ehemaligen Hofstellen an. Die östlich angrenzenden Nutzungen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 91 und als Dorfgebiet festgesetzt.

2.5 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Im Bereich der Ortslage von Groß Lessen befinden sich noch mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Bereits im Juli 2014 hat die Stadt daher durch die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen die Geruchssi-

tuation im Hinblick auf eine mögliche weitere Wohnbauentwicklung im Bereich der Ortslage prüfen lassen. Die Ermittlungen erfolgen auf Grundlage der aktuellen Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL 2008).

Für Wohn- und Mischgebiete gilt nach der GIRL ein Immissionswert (IW) von 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden). Für Dorfgebiete gilt ein IW von 15 % der Jahresstunden. Im Außenbereich können höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

Die damaligen Ermittlungen ergaben, dass wesentliche Teile der Ortslage mit Geruchsmissionen über 15 % der Jahresstunden belastet sind.

Für die vorliegende Planung wurde die LWK um eine Überprüfung und Bewertung gebeten, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Mit Datum vom 30.06.2020 teilte die LWK mit, dass nach erneuter Aktenrecherche mit den Ermittlungen von 2014 auch für das vorliegende Plangebiet bereits eine Prognose der zu erwartenden Geruchsstoffeinträge vorliegt.

Danach sind unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im überwiegenden Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu ca. 7-10 % der Jahresstunden (IW = 0,07-0,10) und damit für ein allgemeines Wohngebiet unproblematische Werte zu erwarten (s. Anlage 3).

Im nordöstlichen Teilbereich werden höhere Werte von 11 % und im äußersten nordöstlichen Randbereich von 12 % der Jahresstunden (IW = 0,11-0,12) erreicht. Diese Werte liegen damit geringfügig über dem Immissionswert von 0,10 für ein allgemeines Wohngebiet.

Die GIRL ist jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk und die darin für einzelne Baugebiete angegebenen Immissionswerte sind nicht als „Grenzwerte“ definiert. In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich. Zudem liegt das Plangebiet im ländlich strukturierten Ortsteil Groß Lessen der Stadt Sulingen. Die ursprüngliche Ortslage von Groß Lessen ist noch wesentlich von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung geprägt. Dadurch ergibt sich für die gesamte Ortslage und auch für das vorliegende Plangebiet eine dörfliche Prägung.

Der Stadt stehen geringer belastete Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich in Groß Lessen nicht zur Verfügung. Zudem schließt das Plangebiet günstig im Westen und Südwesten an den bebauten Siedlungsbereich von Groß Lessen an und erweitert diesen städtebaulich sinnvoll. Für das Plangebiet kann daher nach Auffassung der Stadt ein Immissionswert von 0,12 entsprechend den Auslegungshinweisen der GIRL zur Beurteilung herangezogen werden, zumal dieser Wert nur eine geringe Teilfläche umfasst, welche größtenteils als öffentliche Grünfläche zum Erhalt der am Ostrand vorhandenen Gehölze fest-

gesetzt oder für die Erschließung herangezogen werden soll. Dadurch wird auf den für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen zum überwiegen- den Teil eine nur geringfügige Überschreitung bis zu einem Immissionswert von ca. 0,11 erreicht. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte, ist somit nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe jedoch bereits durch die bestehende Ortslage von Groß Lessen bzw. vorhandene Wohngebäude im Umfeld der Betriebe begrenzt. Durch die hier vorhandenen Fremdwohnnutzungen sind die landwirtschaftlichen Betriebe bereits so eingeschränkt, dass eine Ausweitung der Viehhaltung derzeit kaum bzw. nur mit geruchsmindernden Maßnahmen zu realisieren ist. Durch die geplante Siedlungsergänzung werden die vorhande- nen landwirtschaftlichen Betriebe daher in ihrer Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinenge- räusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirt- schaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Immissionen durch die Sportanlagen

Südlich des Plangebietes befinden sich die örtlichen Sportanlagen von Groß Lessen mit Fußballfeldern, Leichtathletikanlagen und einer östlich davon ge- legenen Turnhalle. Das Hauptfußballfeld schließt südlich an das Plangebiet an und ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Die Sportanlagen werden für den Schulsport und vom örtlichen Sportverein ausschließlich tagsüber und in den Abendstunden bis max. 22 Uhr für Fußballspiele und -training sowie zur Vor- bereitung und Abnahme des Sportabzeichens genutzt. Einmal pro Jahr findet ein Sportwochenende statt. Durch die Sportanlagen sind im Plangebiet daher Lärm- und Lichtimmissionen möglich.

Sportlärm

Die Geräusche von Sportanlagen werden nach der Sportanlagenlärmschutz- verordnung (18. BImSchV) beurteilt. Danach sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die in der 18. BImSchV genannten Immissionsrichtwer- te (IRW) eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV für Sportanlagen (i.d.F. vom 01.06.2017)	
	Allgemeines Wohngebiet /Kleinsiedlungsgebiet
Tags außerhalb der Ruhezeiten ¹	55 dB (A)
Innerhalb der Ruhezeiten am Morgen ²	50 dB (A)
Innerhalb der übrigen Ruhe- zeiten ³	55 dB (A)
Nachts ⁴	40 dB (A)

1 An Werktagen von 6.00-22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7.00-22.00 Uhr

2 An Werktagen von 6.00-8.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7.00-9.00 Uhr und 13.00-15.00

3 An Werktagen und an Sonn- und Feiertagen von 20.00-22.00 Uhr

4 Nachts findet im vorliegenden Fall keine Nutzung statt, daher irrelevant

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) überschreiten.

Die „technologie entwicklungen & dienstleistungen (ted) GmbH“, Bremerhaven, hat für die Planung eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der durch die Sportanlagen zu erwartenden Lärmimmissionen erarbeitet (s. Anlage 4). Unter Berücksichtigung der Belegungszeiten wurden Berechnungen für vier charakteristische Nutzungen durchgeführt:

Variante 1 - Trainingsbetrieb Fußball an Werktagen

Variante 2 - Spielbetrieb Fußball an Werktagen

Variante 3 - Spielbetrieb Fußball an Sonn- und Feiertagen

Variante 4 - Training und Abnahme Sportabzeichen an Werktagen

Die Berechnungen ergaben, dass durch den Trainingsbetrieb an Werktagen **(Var. 1)** im Plangebiet insgesamt keine unzulässigen Immissionen zu erwarten sind.

Bei einem Spielbetrieb Fußball an Werktagen **(Var. 2)** werden bei einem zugrunde gelegten Spielbetrieb von 1,5 h die Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten im Plangebiet eingehalten.

Innerhalb der Ruhezeiten am Abend ergeben sich in einem bis zu 15 m breiten Streifen im Südosten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 5 dB (A).

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes können bis zu einem Abstand von 20 m vom Spielfeldrand kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert von 55 dB (A) um mehr als 30 dB überschreiten, nicht ausgeschlossen werden.

Die südöstlichen Teilflächen bis zu einem Abstand von unter 20 m zum Spielfeldrand werden mit der vorliegenden Planung unverändert als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt. Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind daher unzulässige Immissionen durch den Spielbetrieb nicht zu erwarten.

Ein Spielbetrieb Fußball an Sonn- und Feiertagen (**Var. 3**) findet ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten statt. Dadurch sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls nur in einem bis zu 12 m breiten Abschnitt im Südosten des Plangebietes und damit im Bereich der verbleibenden öffentlichen Grünfläche zu erwarten. Dies gilt auch für kurzzeitige Geräuschspitzen, die bei diesem Betrieb in einem Abstand von unter 20 m den Immissionsrichtwert um über 30 dB (A) überschreiten können. Für den Bereich des geplanten Wohngebietes ergeben sich somit auch bei dieser Variante keine erheblichen oder unzulässigen Lärmimmissionen.

Das Training und die Abnahme des Sportabzeichens (**Var. 4**) findet ausschließlich werktags außerhalb der Ruhezeiten statt. Durch diesen Betrieb sind im Plangebiet insgesamt keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Verlängerte Spielbetriebszeiten

Vom Landkreis wird die Annahme einer Geräuschbelastung durch den Spielbetrieb von 2,0 h statt 1,5 h als realistischer angesehen, da diese dann auch die Vor- und Nachbereitung des Spielbetriebes sowie die Pause beinhalten würde. Wenngleich davon auszugehen ist, dass die Geräuschimmissionen während dieser Zeiten nicht dem Geräuschpegel während des Spielbetriebes entsprechen, wurde die zu erwartende Lärmsituation bei einem auf 2 h verlängerten Spielbetrieb an Werktagen (Variante 2) bzw. an Sonn- und Feiertagen (Variante 3) gutachterlich überprüft.

Die Berechnungen (s. Anlage 4 a) ergeben, dass sich die Situation bei einer verlängerten Spielbetriebszeit von 2 h nicht grundsätzlich ändern würde. Die Teilflächen, die von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet betroffen sind, gehen über die bisher ermittelten 12-15 m (Abstand vom Spielfeldrand) hinaus, beschränken sich jedoch bei einer angenommenen Höhe von 2 m (Erdgeschoss) weiterhin auf den Bereich der öffentlichen Grünfläche (Abstand von bis zu 20 m zum Spielfeldrand). Lediglich bei einer angenommenen Höhe von 5 m (Obergeschoss) wird der Immissionsrichtwert am äußersten südöstlichen Rand des geplanten Wohngebietes, in Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Einwirkzeit, teilweise überschritten. Da sich die davon betroffene Fläche jedoch auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt und der Immissionsrichtwert im Bereich des Baufeldes weiter eingehalten wird, ist diese Überschreitung vernachlässigbar. Der zu erwartenden Lärmsituation ist daher auch bei einem verlängerten Spielbetrieb durch das Planungskonzept ausreichend Rechnung getragen.

Lichtimmissionen

Der Gesetzgeber hat bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen.

Die Beurteilung, ob Licht eine erhebliche Belästigung hervorruft, erfolgt nach der Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom 13.09.2012. Dort sind nähere Kriterien dargelegt, nach denen Lichtimmissionen unter den Aspekten **Aufhellung** (insbesondere von Wohnräumen und Außenwohnbereichen) und der **Blendung** zu ermitteln und zu beurteilen sind. Auch wenn die Hinweise in erster Linie für konkrete Vorhaben Bedeutung haben, können Sie auch für die Bauleitplanung relevant sein, wenn die Zulassung bestimmter Anlagen, bei denen besondere Lichtemissionen zu erwarten sind, ermöglicht werden soll. (vgl. Der sachgerechte Bebauungsplan, Kuschnerus, Bonn 2004, S. 211)

Nach den o.g. LAI-Hinweisen wird für die schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnräume und Terrassen) in allgemeinen Wohngebieten die Einhaltung folgender Beurteilungswerte empfohlen:

Für die Raumaufhellung ist folgende maximal zumutbare Beleuchtungsstärke EF in Lux (lx) anzunehmen.

Raumaufhellung:	tags (6 - 22 Uhr)	3 lx
	nachts (22 - 6 Uhr)	1 lx

Die Blendwirkung wird durch einen sog. „Proportionalitätsfaktor“ k beurteilt. Für die Bewertung der zumutbaren Blendwirkung in Wohngebieten werden folgende Werte für k angegeben.

Blendwirkung:	tags	(6 – 20 Uhr)	96 k
	abends	(20 – 22 Uhr)	64 k
	nachts	(22 – 6 Uhr)	32 k

(LAI - Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, 13.09.2012)

Im vorliegenden Fall ist das Hauptfußballfeld südlich des Plangebietes mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Die Lichtanlage wurde erst 2019 modernisiert, um für das Spielfeld ein höheres Beleuchtungsniveau zu erreichen. Gleichzeitig sollten mit der neuen Anlage das Licht möglichst auf die Spielfelder gebündelt und die Lichtverluste in der Umgebung reduziert werden.

Sowohl östlich als auch westlich des Spielfeldes grenzt bestehende Wohnbebauung an. Aus diesem Grund wurden in diesem Zuge die Auswirkungen der Flutlichtanlage in Bezug auf die vorhandene Bebauung durch eine Lichtimmissionsprognose überprüft (s. Anlage 5). Im Ergebnis wurde eine Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung festgestellt und die Modernisierung der Flutlichtanlage entsprechend umgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächen nördlich des Spielfeldes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die südöstlichen Teilflächen des Plangebietes bleiben jedoch unverändert als öffentliche Grünfläche dem

Sportplatzgelände zugeordnet. Dadurch hält das vorliegend geplante Wohngebiet bereits einen Abstand von über 20 m zum nördlichen Rand des Fußballfeldes und zu Flutlichtern ein. Eine Wohnbebauung wird damit nicht näher als bereits gegeben an das Fußballfeld herangeführt.

Da die Verträglichkeit der Flutlichtanlage mit den vorhandenen Wohngebäuden bereits überprüft wurde, kann für das vorliegende Plangebiet ebenfalls angenommen werden, dass unzulässige Beleuchtungsstärken oder Blendwirkungen nicht zu erwarten sind, zumal das geplante Wohngebiet nach Süden in weiten Teilen durch vorhandene Gehölzstrukturen eingegrünt ist.

Um unverträgliche Lichtimmissionen auch weiterhin zu vermeiden, wird im Bebauungsplan vorsorglich festgesetzt, dass bei der Aufstellung und dem Betrieb von Flutlichtstrahlern die im Bund-/Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) beschlossenen „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom 13.09.2012 zu beachten sind.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Kreisstraße K 1 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 80 m nordöstlich des Plangebietes. Die Kreisstraße durchquert in diesem Bereich die Ortslage von Groß Lessen. Die dazwischen liegenden Flächen sind vollständig bebaut und schirmen das Plangebiet zur Kreisstraße ab.

Dies gilt auch in Bezug auf die südlich der Ortslage verlaufende Bahnlinie, welche zum Plangebiet einen Abstand von ca. 300 m einhält und durch gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen entlang der Bahntrasse abgeschirmt ist.

Im geplanten Wohngebiet sind unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Verkehrslärm daher nicht zu erwarten.

Gewerbliche Betriebe

Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der südlich an der Bahnlinie gelegene Gewerbebetrieb hält zum Plangebiet einen Abstand von ca. 270 m ein. Der Betrieb ist mit Öffnungen, Zufahrten und Hofflächen nach Süden zur Bahntrasse hin ausgerichtet und durch die vorhandenen Hallen und Gebäude nach Norden abgeschirmt.

Durch die Lage im südlichen Anschluss an die Ortslage weisen die bereits vorhandenen Wohngebäude bzw. ausgewiesenen Wohngebiete, deren Schutzanspruch durch den Betrieb zu berücksichtigen ist, deutlich geringere Abstände auf. Diese vorhandene Wohnbebauung begrenzt auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes. Unzulässige gewerbliche Immissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Schule

Östlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule von Groß Lessen. In der Nachbarschaft ist in der Regel mit Lärmimmissionen zu rechnen, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen sind.

Gesamtbewertung

Im Plangebiet sind, neben den oben dargestellten Einwirkungen, damit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 wurden Teilflächen südwestlich angrenzend zum Plangebiet und östlich der Sportanlagen als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) für die Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen festgesetzt.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden für die Kleinsiedlungsgebiete nicht getroffen.

Mit der vorliegenden Planung sollen Teilflächen am südwestlichen Rand des Plangebietes der Erweiterung des angrenzenden bereits bebauten Grundstücks um eine Pflanzfläche dienen. Daher wird für diese Teilfläche die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) übernommen.

Nach der BauNVO 2017 dienen solche Gebiete der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll für eine ergänzende Wohnbebauung herangezogen werden und wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

In jüngeren Bauleitplanverfahren hat die Stadt oftmals Nutzungseinschränkungen formuliert und in allgemeinen Wohngebieten auf Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Läden mit Verkaufsflächen über 50 m²,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und

- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

ausgeschlossen. Diese Regelungen werden analog auch für das vorliegend geplante Wohngebiet vorgesehen, um vorsorglich zusätzliche Störungen, die von derartigen Anlagen potenziell ausgehen können, zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 setzt für das südwestlich angrenzende Kleinsiedlungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine maximal eingeschossige Bebauung fest. Diese Festsetzungen werden auch für die Erweiterungsfläche des Kleinsiedlungsgebietes übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 eine höhere Ausnutzbarkeit ermöglicht. Der Wert unterschreitet damit jedoch den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 und soll eine lockere Bebauung in Anpassung an die umliegend vorhandene dörfliche Bebauungsstruktur sicherstellen. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., nicht weiter eingeschränkt, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung soll sich ebenfalls an die vorhandene, durch eingeschossige Wohngebäude gekennzeichnete Bebauungsstruktur anpassen. Aus diesem Grund wird die Geschosszahl im geplanten allgemeinen Wohngebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH = Sockelhöhe) darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) wird im Plangebiet mit 9,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird, zusammen mit der festgesetzten Dachneigung (s. Kap. 3.5), eine ausreichende Anpassung an die umliegend vorhandene Gebäudestruktur gewährleistet. Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird darüber hinaus auch die Traufhöhe festgesetzt. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des

aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus: Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31]. Von der Einhaltung der Traufhöhe bleiben Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Durch die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise/Zahl der Wohnungen

Für das Kleinsiedlungsgebiet wird die im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung für das südlich angrenzende Grundstück getroffene offene Bauweise übernommen. Bei einer offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden dörflichen Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet auf Einzelhäuser beschränkt.

Damit diese geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur als Einfamilienhausgebiet nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet wird ist es zusätzlich erforderlich, die Zahl der Wohnungen im Gebiet je Einzelhaus auf eine Wohnung zu beschränken.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Auch zu den weiteren öffentlichen Flächen (Grünfläche „Sportplatz“) und zum Kleinsiedlungsgebiet werden im allgemeinen Wohngebiet nicht überbaubare Grundstücksstreifen von 3 m Breite als Schutzabstand vorgesehen.

Die als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzte Fläche soll dem angrenzend bereits bestehenden Wohngrundstück als Erweiterung zugeordnet werden. Eine ergänzende Bebauung soll jedoch auf dieser Teilfläche nicht entstehen, sondern die hier vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben. Die Fläche wird daher insgesamt als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Mit der vorliegenden Planung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Stadt in ihrem Erscheinungsbild an die umliegend gewachsene Bebauungsstruktur anpassen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 wurden für die Baugebiete örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Dabei wurden, neben Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke, im Wesentlichen Vorgaben zur Dachform formuliert. Nach den dort getroffenen Festsetzungen sind die Hauptdächer als Sattel- oder Walmdach auszuführen.

Da insbesondere das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur und dem Erscheinungsbild von Gebäuden beiträgt, soll diese Regelung auch für das vorliegende Plangebiet gelten.

Darüber hinaus wird eine Mindestdachneigung von 20° für Hauptdächer festgesetzt, um eine Anpassung an die in Groß Lessen übliche Gebäudestruktur zu gewährleisten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m², da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Zudem werden für die Gestaltung der Dachflächen Festlegungen getroffen, damit diese sich auch hinsichtlich der Farb- und Materialgebung den Gebäuden in der Umgebung im Ortsteil Groß Lessen anpassen. Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind danach ausschließlich unglasierte Tonpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit bis Schwarz zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung werden jedoch ebenfalls untergeordnete Dachteile sowie Anlagen zur solarenergetischen Nutzung und Wintergärten.

Die im Bebauungsplan Nr. 91 getroffene Gestaltungsvorschrift zur Einfriedung der Grundstücke (in den Vorgärten und seitlich bis zum Wohngebäude nur Einfriedungen mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,80 m) soll im Grundsatz bestehen bleiben, wird jedoch auf die Straßenfront, d.h. die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, beschränkt.

Ergänzend soll für das Plangebiet eine Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen werden, da im Stadtgebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt werden, welche insbesondere im öffentlichen Vorgartenbereich das Ortsbild negativ beeinflussen. Als Vorgarten wird dabei der Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bezeichnet.

Die Vorgärten sollen, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher usw.) angelegt und als solche dauernd unterhalten werden. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher

Art oder welcher Körnung und/oder die Nutzung von Fließ- oder Folienabdeckungen sollen im Vorgartenbereich nicht zulässig sein.

Neben der Ortsbildgestaltung trägt dies zudem zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 91 wurde das Plangebiet vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt und randlich zum großen Teil mit einem Pflanzgebot belegt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Grünfläche, den südöstlichen Teil ausgenommen, als Wohngebiet überplant. Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen zur landschaftlichen und städtebaulichen Einbindung des geplanten Wohngebietes jedoch weitestgehend erhalten bleiben (s.a. Kap. 4.2).

Zudem wird, analog zur auch in anderen Wohngebieten der Stadt getroffenen Regelung, festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: Stammumfang mindestens 10-12 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Das Pflanzgebot ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Fertigstellung der Bebauung in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird ein bisheriger Sportplatz überplant und als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Da die Sportnutzung auf die südlich gelegenen Flächen verlagert wurde und hier zwei neue Sportplätze entstanden sind, ist das vorliegend überplante Spielfeld nicht mehr erforderlich.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird innerhalb des Plangebietes eine Neubebauung ermöglicht. Als Wohngebiet wird ein angemessener Übergang zwischen der Ortslage im Norden bzw. der östlich in einem Dorfgebiet gelegenen Nutzungen und den südwestlich und südöstlich vorhandenen Wohnnutzungen geschaffen.

Die geplante Bebauung ist von Anfang an durch die randlich fast durchgängig vorhandenen Gehölzstrukturen, welche zum Erhalt festgesetzt werden, in die Landschaft bzw. in das Ortsbild eingebunden. Dadurch grenzt eine Nachbarbebauung auch nicht unmittelbar an.

Durch die Planänderung wird die Sportfläche reduziert. Damit entfallen aus dem Plangebiet bisher mögliche Störungen, wie sie in der Regel von Sportplätzen zu erwarten sind.

Nach Auffassung der Stadt werden daher die nachbarlichen Belange durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ und der entsprechenden Nutzung ist das Gebiet, wie in Kap. 2.2 dargelegt, dem Siedlungsbereich von Groß Lessen zugeordnet und in wesentlichen Teilen von Bebauung und öffentlichen Einrichtungen umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,15 bzw. 0,3 im Plangebiet ca. 2.080 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen.

Dies gilt auch für die randlich festgesetzten Pflanzgebote, welche entsprechend umgesetzt wurden. Es wurden im Ursprungsplan keine Festsetzungen getroffen, die bei Abgang der Grünstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde.

Unabhängig davon werden die randlichen Gehölzstrukturen mit der vorliegenden Planänderung jedoch fast vollständig als zu erhalten festgesetzt. Textlich wird zudem geregelt, dass abgängige Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen sind. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im Gebiet sind randlich Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit diese Gehölzstrukturen im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben beseitigt werden, könnten sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden jedoch fast vollständig zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz ist im Übrigen nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September, durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der geplanten Bebauung soll von Norden über die Straße „Groß Lessen“ erfolgen. Aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes werden von dort für die rückwärtigen Grundstücke zwei Stichstraßen in einer Länge von ca. 35 m bzw. 50 m in das Gebiet geführt.

Die Straße „Groß Lessen“ hat nach Osten innerhalb der Ortslage Anschluss an die Kreisstraße 1. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

5.2 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 wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz erstellt.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA / WS

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Schmutzwasserleitung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird das Plangebiet von einer Schmutzwasserleitung durchquert. Diese endet im zentralen südlichen Bereich und verläuft auch zukünftig unverändert im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Sportanlage“. Die Leitungstrasse wird in der Planzeichnung dargestellt.

Oberflächenwasser (Anlage 6)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Die Stadt Sulingen hat für das vorliegende Plangebiet ein Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Auftrag gegeben. Danach stehen im überwiegenden Teil des Plangebietes Böden mit Geschiebelehm im Untergrund an, die nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Für das Plangebiet soll daher im Bereich der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine Stauraumrigole vorgesehen werden, über die das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt, an die Vorflut oder die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet wird.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz

in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Die Stichstraßen bieten keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die nördlich angrenzend verlaufende Straße, als nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 50 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von einer Fernwärmeleitung und einem Fernmeldebegleitkabel durchquert. Die Fernwärmeleitung versorgt das unmittelbar südlich angrenzende Wohngrundstück und verläuft zukünftig vollständig innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Leitungstrasse wird in der Planzeichnung dargestellt. Es ist vorgesehen, auch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Plangebiet zu verpflichten, an das im Ortsteil Groß Lessen bestehende Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

Im Übrigen kann die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

6 Hinweise

Kampfmittel

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

Denkmalschutz

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.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige 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.

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.

Es 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.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon • Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	6.720 qm (1.118 qm)	76,5 %
Kleinsiedlungsgebiet (Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern)	403 qm	4,6 %
Straßenverkehrsfläche	444 qm	5,1 %
Öffentliche Grünflächen, davon • Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	1.214 qm (476 qm)	13,8 %
Plangebiet	8.781 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 16.12.2020 bis 18.01.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 23.03.2021.

Sulingen, den 25.03.2021

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Anlagen

1. Zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 91 bzw. der bisherigen Änderungen
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 5. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Geruchsimmissionsprognose (LWK vom 30.06.2020)
4. Schallimmissionsprognose Sportlärm (ted GmbH vom 17.06.2020)
 - 4a. Ergänzende Berechnungen zur Schallimmissionsprognose (ted GmbH vom 03.03.2021)
5. Lichtimmissionen (Aerolux B.V. vom 1.4.2019)
6. Oberflächenentwässerungskonzept (Büro Schwennen vom 28.09.2020)