



Stadt *Sulingen*

Der Bürgermeister

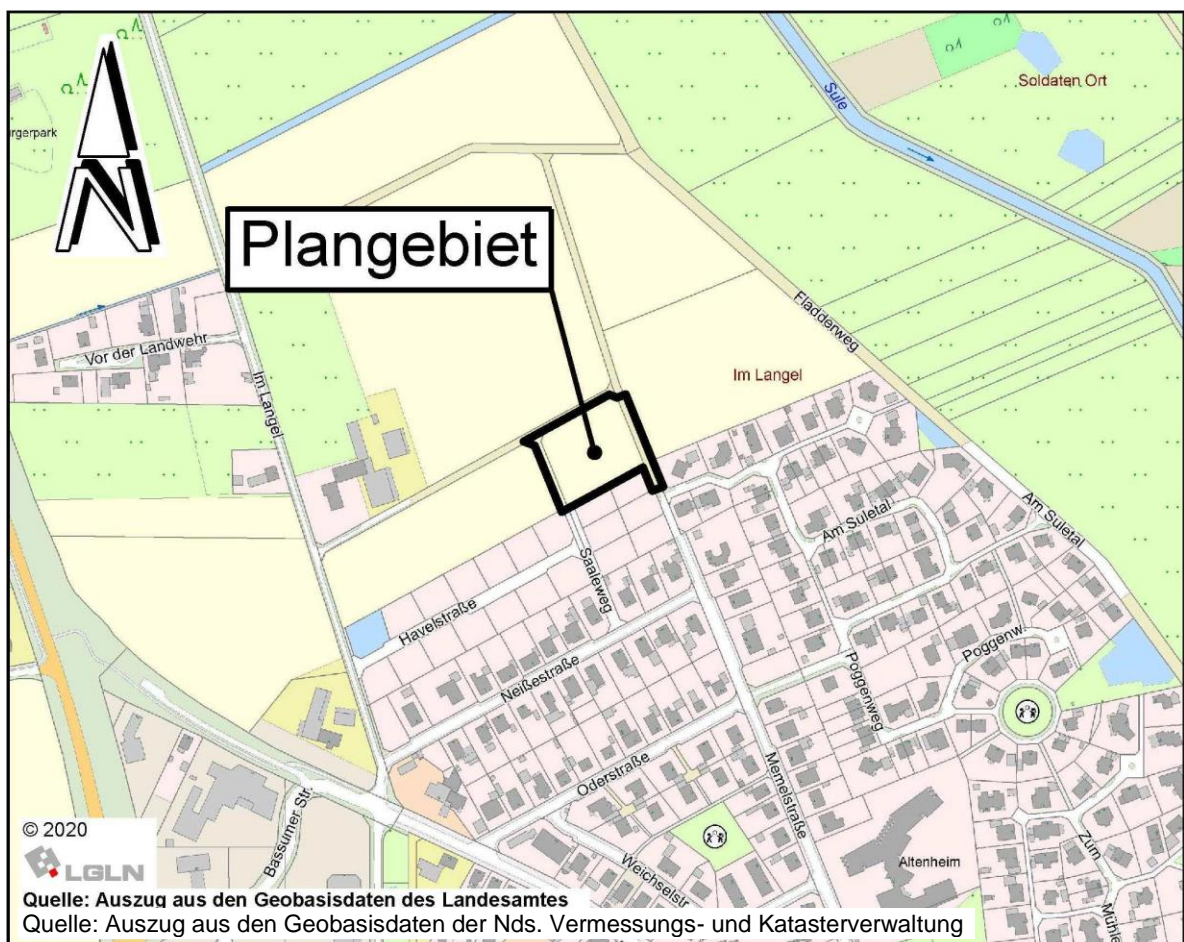
Begründung mit Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 122

„Im Langel III“

Mit örtlichen Bauvorschriften



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
FAX: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.4 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN / MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE	8
3.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	8
3.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.8 VER- UND ENTSORGUNG	10
3.8.1 Verkehrserschließung.....	10
3.8.2 Ver- und Entsorgung	11
4 UMWELTBERICHT	12
4.1 EINLEITUNG	12
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	16
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	16
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit	16
4.2.1.2 Immissionssituation.....	16
4.2.1.3 Erholungsfunktion	18
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	18
4.2.2.1 Naturraum	18
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	19
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	20
4.2.2.4 Klima / Luft.....	21
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	21
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	23
4.3 NULLVARIANTE.....	24
4.4 PROGNOSE	24
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	24
4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	24
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	24
4.4.1.3 Erholungsfunktion	25
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	25
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	26
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser.....	26
4.4.2.3 Klima / Luft.....	28
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	29
4.4.2.5 Wirkungsgefüge	31
4.4.2.6 Risiken für die Umwelt	31

4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	32
4.4.4	Wechselwirkungen	32
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	32
4.4.6	Sonstige Belange des Umweltschutzes	33
4.4.7	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	34
4.4.7.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000).....	34
4.4.7.2	Artenschutzprüfung	34
4.5	MAßNAHMEN	34
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	34
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	34
4.5.3	Eingriffsregelung /Kompensationsmaßnahmen	35
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	38
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	38
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	38
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	39
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	39
4.8.1	Methodik	39
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	40
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	41
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	41
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	43
7	VERFAHREN	43
	ANLAGEN	44

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 122 „Im Langel III“ der Stadt Sulingen umfasst die Flurstücke Nr. 15/5 und 16/8 sowie Teile des Flurstückes Nr. 10/2 der Flur 14, Gemarkung Sulingen, im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Sulingen. Das Gebiet schließt nördlich an die beidseitig der Memelstraße vorhandenen Wohngebiete an. Ein landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung dieser Straße stellt den östlichen Rand des Plangebietes dar. Im Norden wird das Gebiet ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Sulingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Der Stadt stehen jedoch kaum noch entsprechende Baugrundstücke zur Verfügung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“, rechtsverbindlich seit dem 01.07.2019, wurde südlich angrenzend ein neues Wohngebiet ausgewiesen (s. Anlage 1). Dieses befindet sich derzeit in der Umsetzung. Die damit entwickelten ca. 19 Wohngrundstücke sind bereits vollständig vergeben.

Um dem weiterhin bestehenden Bedarf Rechnung zu tragen, soll das Wohngebiet mit der vorliegenden Planung geringfügig nach Norden erweitert werden.

Hier steht der Stadt mit den Flurstücken Nr. 15/5 und 16/8 eine ca. 4.200 qm große Fläche zur Verfügung. Diese schließt im Süden und Südosten an vorhandene bzw. derzeit entstehende Wohnbebauung an und kann diese städtebaulich sinnvoll erweitern.

Das vorliegende Plangebiet ist unbebaut und wird zurzeit fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Planungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 Wohnbedürfnisse durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) für den Landkreis Diepholz weist der Stadt gemäß der Vorgabe des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) die Funktion eines Mittelzentrums zu. Neben der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist die Stadt als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht dieser raumordnerischen Zielsetzung.

Für das Plangebiet selbst enthält das RROP 2016 keine Darstellungen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Das Plangebiet ist dem zentralen Siedlungsgebiet von Sulingen zugeordnet.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Westen, Norden und Osten fort.

Im südlichen Anschluss grenzen großflächig als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche an.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet festgesetzt werden. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Wohnbaufläche geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplanes).

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Den östlichen Rand bildet ein landwirtschaftlicher Weg, welcher unmittelbar südlich des Plangebietes in die Memelstraße übergeht.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“ an, welcher ein allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser ausweist. Die Planung wird derzeit umgesetzt.

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel I“ an. Die hier ausgewiesenen Wohngrundstücke sind vollständig bebaut. Dies gilt auch für die daran südlich anschließenden Wohngebiete, welche fast vollständig durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt sind.

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 100 m Entfernung nordwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

In ca. 400 m Abstand verläuft westlich die Bundesstraße 61.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 4.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 4.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Wie bereits ausgeführt, stehen der Stadt Sulingen im Hauptort derzeit kaum noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 117 im Jahr 2019 ausgewiesene jüngste Wohngebiet „Im Langel II“ wird derzeit umgesetzt. Die damit entwickelten ca. 19 Baugrundstücke sind bereits vollständig vergeben und werden derzeit bebaut. Damit konnte jedoch der bestehende Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden. Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage soll dieses Wohngebiet daher nach Norden ausgeweitet werden.

Hier steht der Stadt eine Fläche in einer Größe von ca. 0,4 ha für eine zeitnahe Umsetzung zur Verfügung. Damit handelt es sich um eine nur kleine Wohngebietserweiterung für ca. 5 Baugrundstücke zur Deckung des vordringlichsten Bedarfs. Aufgrund der Ortsrandlage und der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern geplant.

Die Erschließung kann durch eine Verlängerung der von Süden angrenzenden Straßenzüge („Memelstraße“ und „Saaleweg“) erfolgen.

Die südlich großflächig vorhandenen Wohngebiete werden damit städtebaulich sinnvoll ergänzt und erweitert. Es ist vorgesehen, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an die in den angrenzenden Gebieten getroffenen Festsetzungen anzulehnen. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur anpasst.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung in Erweiterung der südlich bestehenden Wohngebiete entwickelt werden. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Anpassung der Nutzungsstruktur des neuen Baugebietes an die vorhandene, durch Wohnnutzungen geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

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 für Einfamilienhausgebiete 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.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den für die angrenzenden Bauabschnitte „Langel I und II“ getroffenen Regelungen. Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet den im § 17 (1) BauNVO genannten Maximalwert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Gleichzeitig wird jedoch 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. Damit wird die bauliche Nutzung im Wohngebiet auf eine maximale Grundfläche von 45% begrenzt.

In den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 69 und 117 wurde eine Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 0,4 m und einer Firsthöhe von 9,5 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße im Bereich des Gebäudeeingangs bzw. bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, begrenzt.

Diese Festsetzungen werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Als unterer Bezugspunkt wird jedoch abweichend die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper definiert. Als oberer Bezugspunkt gilt der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

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

3.4 Bauweise / Zahl der Wohnungen / Mindestgrundstücksgröße

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sich sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der angrenzenden Siedlungsstruktur anpasst.

Im südlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 117 wurde dazu die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. 2 je Einzelhaus bzw. nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Auch südlich des Bebauungsplanes Nr. 117 sind die vorhandenen Wohngebiete jedoch durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Aus diesem Grund und aufgrund der Siedlungsrandlage des vorliegenden Plangebietes sowie den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen wird die offene Bauweise im vorliegenden Plangebiet ebenfalls auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt.

Damit diese geplante 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.

Darüber hinaus wird für das allgemeine Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt, um im Gebiet eine aufgelockerte Bebauung in Anpassung an die umliegend vorhandene bzw. derzeit entstehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Im allgemeinen Wohngebiet werden daher zu den Grenzen jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, neben der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, auch dazu, gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, ausgeschlossen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen oder die Gestaltung, Art und

Höhe von Einfriedungen bestimmen. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Für das vorliegende Plangebiet sollen Vorschriften zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen werden, um eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten. Zudem werden Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen.

Gartengestaltung

Im Stadtgebiet werden zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche insbesondere im öffentlichen Vorgartenbereich das Ortsbild negativ beeinflussen. Als Vorgarten werden dabei die Grundstücksstreifen zwischen öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünflächen und der jeweils zugewandten Gebäudefront, jeweils verlängert bis zu den 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 auch 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.

Grundstückseinfriedung

Darüber hinaus wird für die Einfriedung der Vorgartenflächen die Festsetzung getroffen, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als lebende Hecken oder Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel/Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und bei mindestens 1,80 m Abstand untereinander integriert werden. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße maßgeblich.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Die Errichtung von Zäunen z.B. aus Kunststoff und/oder Metall würde sich in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage in diesem Bereich auswirken und das ortstypische Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenraumverhältnisse stark beeinträchtigen. Die Festsetzung dient damit ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und der positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes. Gleichzeitig können damit auch Einschränkungen der Verkehrssicherheit wegen mangelnder Sicht vermieden werden.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Lediglich die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial soll für Grundstückseinfriedungen grundsätzlich unzulässig sein, da sich diese in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage auswirken und aus ökologischen Gründen nicht angemessen sind. Weitere Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Höhe, werden jedoch nicht vorgenommen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Nördlich angrenzend zum Plangebiet verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Die Wegeparzelle steht der Stadt für eine Erschließung des Plangebietes derzeit nicht zur Verfügung. Um den Weg zum geplanten Wohngebiet hin abzugrenzen und gleichzeitig die Option für einen verkehrsgerechten Ausbau bei zukünftigen Entwicklungen offen zu halten, wird am Nordrand des Plangebietes eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche soll angrenzend an das Wohngebiet eine Anpflanzung mit Sträuchern vorgenommen und eine geschlossene Hecke entwickelt werden.

Zudem wird, analog zur auch in anderen Wohngebieten der Stadt getroffenen Regelung zur Durchgrünung des Wohngebietes 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.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der südlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiete „Im Langel I und II“ dar. Bei der Entwicklung dieser ersten beiden Bauabschnitte wurden die Erschließungsstraßen jeweils bis an den nördlichen Rand geführt, um bei einer Erweiterung der Wohngebiete die Erschließung der angrenzenden Flächen sicherstellen zu können.

Hiervon wird mit der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht. Die im Süden angrenzende „Memelstraße“ bzw. die Straße „Saaleweg“ sollen daher ins Plangebiet verlängert werden und stellen den westlichen und östlichen Rand des Plangebietes dar. Die Straßen haben nach Süden Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Im Norden enden die Straßen zukünftig als Stichstraße am nördlich angrenzend verlaufenden landwirtschaftlichen Weg.

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die nächsten Haltestellen des ÖPNV in der Bassumer Straße (Linie 122 des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen). Das Fahrtenangebot der Linie ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.8.2 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 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

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.

Oberflächenwasser

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

Die Stadt hat im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 für das südlich angrenzende Wohngebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeiten lassen. Die dabei durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben, dass Böden mit Geschiebelehm im Untergrund anstehen, die nicht für eine Versickerung geeignet sind. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117 wurde daher ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, über welches das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt, an die Vorflut abgeleitet wird. Diese Planung wird derzeit umgesetzt.

Für das vorliegende Plangebiet hat die durchgeführte Bodenuntersuchung die gleichen Bodenverhältnisse ergeben

Grundsätzlich ist das Plangebiet aber bereits als optionale Wohngebietserweiterungsfläche im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 117 berücksichtigt worden. D.h. das Stauvolumen des bereits genehmigten (Az: 66.31.03-3

Vg. 7802) und dort derzeit entstehenden Regenwasserrückhaltebeckens ist ausreichend dimensioniert, um im Bedarfsfall auch das im vorliegenden Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

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 Eigentümer der anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung jeweils an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 70 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1 dient die vorliegende Planung der Erweiterung der südlich vorhandenen bzw. derzeit entstehenden Wohngebiete. Für diesen Zweck wird eine Fläche in einer Größe von ca. 0,46 ha in Anspruch genommen.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten Nutzungen wird bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % im allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von maximal ca. 1.580 qm in Anspruch genommen. Dazu kommen ca. 800 qm an Straßenfläche. Durch die 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 soll im geplanten Wohngebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 9,5 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht den Gebäudehöhen im vorhandenen Siedlungsbereich bzw. der auch im angrenzenden Gebiet getroffenen Festsetzung. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 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 Regenerationsfähigkeit 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 ein 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).

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 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.

Das Plangebiet wird fast vollständig ackerbaulich genutzt. Den östlichen Rand bildet ein landwirtschaftlicher Weg, der südlich des Plangebietes in die Memelstraße übergeht.

Die südlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 117, welcher ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Diese Planung wird derzeit umgesetzt. Daran schließen sich östlich und südlich weitere, vollständig bebaute Wohngebiete an.

Nordwestlich befindet sich in ca. 100 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Mit der Bundesstraße (B 61) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Plangebietes.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist die Wohn- und die Erholungsfunktion in den Blick zu nehmen. Hinsichtlich der Wohnfunktion können sich insbesondere Immissionsbelastungen (Lärm / Geruch) negativ auswirken.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 2)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Betrieb selbst hat die Tierhaltung eingestellt. Er hat jedoch eine Stallanlage verpachtet, in der derzeit noch Schweinehaltung betrieben wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 wurde die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen daher beauftragt, Untersuchungen nach der aktuellen Geruchsmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008) durchzuführen. Im Gutachten wurden zwei Szenarien erarbeitet. Diese berücksichtigen jeweils den baurechtlich genehmigten Tierbestand, legen jedoch eine unterschiedliche Rauigkeit der Erdoberfläche (Rauigkeitslänge) zugrunde.

Dem Gutachten lassen sich auch Aussagen in Bezug auf das vorliegende Plangebiet entnehmen (s. Anlage 2).

Beim Szenario I sind danach im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte von IW 0,02- 0,06 (erkennbarer Geruch an bis zu 2-6 % der Jahresstunden) zu erwarten.

Unter der Annahme einer geringeren Rauigkeitslänge (Szenario II) werden im geplanten Wohngebiet Immissionswerte von IW 0,04- 0,09 (erkennbarer Geruch an bis zu 2-9 % der Jahresstunden erreicht.

Der GIRL-Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % (IW = 0,10) wird somit bei beiden Szenarien im gesamten Plangebiet eingehalten (s. Anlage 2). Im Plangebiet sind unzumutbare Geruchsbelastungen daher nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall hat der landwirtschaftliche Betrieb, wie beschrieben, die Tierhaltung selbst bereits eingestellt.

b) Verkehrsimmissionen (B 61)

Die Bundesstraße (B 61) verläuft in einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Plangebietes. Das Plangebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 117 (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 01.07.2019), welcher ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausweist, erstreckt sich nach Westen bis zur Straße „Im Langel“ und hält damit einen geringeren Abstand zur Bundesstraße 61 von ca. 215 m ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Die Ergebnisse können auch für das vorliegende Plangebiet herangezogen werden.

Auf der B 61 (Zählabschnitt 3375 - Sulingen) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 9.811 Kfz/24 h bei einem Schwerlastanteil (p) von 1.543 Fahrzeugen (15,7 %) ermittelt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in Höhe des Plangebietes 70 km/h.

Für ein allgemeines Wohngebiet sind Orientierungswerte von 55/45 dB(A) Tags/nachts maßgeblich. Die überschlägigen Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 117 ergaben, dass der Orientierungswert während der Tagzeit im gesamten Gebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nur im äußersten westlichen Bereich überschritten.

Nach den Berechnungen ist der Bereich von 215 m bis ca. 240 m zur Fahrbahnmitte der B 61 dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Im Bebauungsplan Nr. 117 wurden daher für den Bereich der 1. Bauzeile am Westrand Festsetzungen zum Lärmschutz von schutzwürdigen Nutzungen getroffen.

Die daran östlich angrenzenden Flächen und damit auch die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind den Lärmpegelbereichen II oder I der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

c) Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein, mit dem Bebauungsplan Nr. 23 ausgewiesenes Gewerbegebiet. Östlich und nordöstlich des Gewerbegebietes schließen sich festgesetzte und vollständig bebaute Wohngebiete an. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Nr. 23 die nördlichen und nordöstlichen Teilflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 57 dB(A) /qm tags und 42 dB(A) /qm nachts fest. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen wurde auf diesen Teilflächen somit auf den Störgrad eines Misch- bzw. Wohngebietes reduziert.

Sowohl aus diesem Grund als auch aufgrund des größeren Abstandes des vorliegend geplanten Wohngebietes zum Gewerbegebiet und der abschirmenden Wirkung der bereits vorhandenen Wohnbebauung, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

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

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird nahezu vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung ist die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft nur von allgemeiner Bedeutung.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 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 bei 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)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Sulingen und liegt westlich der Lindenstraße (L 202) und östlich der Bundesstraße (B 61), zwischen der Straße „Im Langel“ im Westen und der „Memelstraße“ im Osten.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vorrangig geprägt durch die ackerbauliche Nutzung der nördlichen und östlichen Flächen, durch die im Bau befindlichen Gebäude südlich und südwestlich der Plangebietsfläche und durch die nordwestlich vorhandene Hofstelle mit ihrem punktuell vorhandenen alten Baumbestand.

Die Plangebietsfläche wird nahezu vollständig ackerbaulich genutzt. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Februar 2021) sind noch die Maisstoppeln des letzten Jahres zu erkennen. Diese ackerbauliche Nutzung setzt sich unmittelbar westlich weiter fort. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, dessen Spurbahnen stark verfestigt bzw. zum Teil auch geschottert sind. Dieser Weg verläuft auf Höhe der Plangebietsfläche in gleicher Form in nördliche Richtung weiter. Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Weg ist in einer Breite von ca. 4 m geschottert und erfüllt zurzeit die Funktion eines Fußweges.

In südöstliche, südliche und südwestliche Richtung wird das Landschaftsbild durch die vorhandene bzw. im Bau befindliche Wohnbebauung geprägt. Die westlich angrenzende Fläche wird bis zur Straße „Im Langel“, wie die Plangebietsfläche selbst, intensiv ackerbaulich genutzt. Auch in nördliche und östliche Richtung setzt sich die ackerbauliche Nutzung fort. Einige Baumstrukturen entlang des östlich verlaufenden „Fladderweges“ prägen hier den Blick in die Landschaft, Richtung „Suletal“.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzend der vorhandenen Wohngebiete beidseitig der „Memelstraße“ sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

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, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und ein geringes bis mittleres Puffervermögen. In Staunässeperioden verfügt der Bodentyp über eine eingeschränkte Belüftung und Erwärmung. Bei einer Ackernutzung in diesen Staunässeperioden ist die Pseudogley-Braunerde überdies verdichtungsempfindlich und deshalb nur eingeschränkt bearbeitbar. Des Weiteren charakterisiert eine mittlere Auswaschungsgefährdung diesen Bodentyp.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

Bewilligungsfeld Scholen

Das Plangebiet befindet sich im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

b) 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 200 – 250 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 Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen 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 ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten/Kampfmittel

Der Stadt liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung jedoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Abfallablagerungen ergeben, ist sofort die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN Niedersachsen- Kampfmittelbeseitigungsdienst- hat für das Plangebiet keinen Handlungsbedarf hinsichtlich etwaiger Altlasten durch Abwurfmunition ergeben. Lediglich für den südöstlichen Abschnitt der Memelstraße bleibt ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.2.2.4 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)

4.2.2.5 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 ent-

sprechend 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 Flotssand und leitet zum Buchen-Traubeneichenwald über. Letzterer kommt meist nur auf lehmigen Grundmoränenböden vor, die mineralkräftiger sind als der Flotssand 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 Stauwassergleypodsolen 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 Februar 2021 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird nahezu vollständig als Ackerfläche intensiv genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Februar 2021) als abgeerntete Maisanbaufläche dar, auf der die Stoppeln des Vorjahres noch erkennbar sind. Diese intensiv genutzte Ackerflur setzt sich in westliche Richtung weiter fort. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit dem **Wertfaktor 0,8 WF** bewertet.

Landwirtschaftlicher Weg (OVW)

Am östlichen Plangebietsrand verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der zur Zeit der Bestandsaufnahme in einer Breite von ca. 4 m geschottert ist und die Funktion eines Fußweges erfüllt. Diese geschotterte Fläche wird als für den Naturhaushalt wertlose Fläche dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Da es sich bei der Plangebietsfläche um einen intensiv ackerbaulich genutzten Standort im unmittelbaren Nahbereich vorhandener Wohngebietsflächen 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 zu erwarten 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 angrenzenden Wohngebietsflächen 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 diese Fläche 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.

Da die Plangebietsfläche weder Baum- noch Strauchbestände aufweist, kann die Artengruppe der Fledermäuse vom Vorhaben nicht betroffen sein.

4.2.3 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.

Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 117 ging die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises jedoch davon aus, dass mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss. Für das Gebiet wurde daher eine archäologische Prospektion durch das Fachbüro denkmal3D durchgeführt. Hierbei konnte auf dem untersuchten Gelände keine archäologische Relevanz nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig machen.

Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungen in den umliegenden Baugebieten, in denen sich während der Bauarbeiten nach Kenntnis der Stadt ebenfalls keine Hinweise auf Bodenfunde ergeben haben.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, 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.

4.4 Prognose

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

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet 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.

4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 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.

4.4.1.2 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 – Geräuschmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Lärmimmissionen

Aus dem Plangebiet heraus sind, aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Da das Plangebiet jedoch in Teilen bereits von Bebauung umgeben ist bzw. eine Bebauung derzeit realisiert wird und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die dort getroffenen Höhenfestsetzungen angepasst werden, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Aus dem gleichen Grund und da die geplanten Wohngebäude nur von der Nordseite an die südlich vorhandenen Wohngrundstücke angrenzen, sind auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung dar.

Damit und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft auswirkt.

4.4.1.4 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.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.4.2.1 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 keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die sich südlich unmittelbar anschließende Wohnbebauung sehr stark eingeschränkt.

Das derzeit nahezu ausschließlich als Ackerfläche genutzte Plangebiet wird als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper auf einer bisher als Acker genutzten Fläche hervorgerufen. Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Gebäudehöhe der unmittelbar südlich vorhandenen Bebauung anpasst und durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes z.T. vermieden bzw. ausgeglichen.

Insgesamt entsteht an diesem Standort aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung und den getroffenen Festsetzungen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Es wird eine Fläche von ca. 0,46 ha heute bisher intensiv genutzter Ackerfläche in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung dient der Erweiterung der im nordwestlichen Stadtrandgebiet vorhandenen Wohnbebauung. Die Erschließung erfolgt von Westen und Osten über eine Verlängerung der vorhandenen Straßen „Saaleweg“ bzw. „Memelstraße“. Für die weitere wohnbauliche Entwicklung müssen Freiflächen in Anspruch genommen werden, da bereits baulich genutzte Flächen in Sulingen für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen.

Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder 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 werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen mit einer dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung des Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes ausgeglichen werden.

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.

Mit der nahezu ausschließlichen Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Ackerfläche wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits erheblich überformt ist und die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte wird vermieden.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die mit einer standortgerechten Hecke bepflanzt wird sowie im Bereich der verbleibenden Gartenflächen, in denen mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, werden Beeinträchtigungen für das Schutzgüter Boden z.T. vermieden bzw. ausgeglichen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nicht vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 117 wurden Böden mit Geschiebelehm im Untergrund festgestellt. Für das vorliegende Plangebiet liegen die gleichen Bodenverhältnisse vor. Im Geltungsbereich des BBP Nr. 117 ist ein Regenrückhaltebecken geplant, welches ausreichend dimensioniert ist, um auch das Oberflächenwasser des vorliegenden Plangebietes aufzunehmen.

Mit dieser Rückhaltung und gedrosselten, dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung des Oberflächenwassers im Nahbereich der Plangebietsfläche werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

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

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers und dem damit verbundenen Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

4.4.2.3 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 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. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahen Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch die festgesetzten Anpflanzungen einer Heckenstruktur am nördlichen Plangebietsrand sowie von Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücke wird aber auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung reduziert werden. Des Weiteren dienen die Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Gartenflächen besitzen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen und der Bereitstellung externer Kompensationsflächen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erforderlich sind, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vermieden, ausgeglichen bzw. extern kompensiert.

Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 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 Bundesartenschutzverordnung 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 der potenziell hier möglichen Freiflächenbrüter erfolgen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Durch die Bebauung der vorliegenden Plangebietsfläche kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind im Bereich des Plangebietes 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 Wohnbebauung 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 und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung 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 Bodenbrütern 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. Die westlich,

nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden, wie die Plangebietsfläche, auch intensiv ackerbaulich genutzt, sodass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

Prüfung der Verbotstatbestände

Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche und der unmittelbar angrenzend vorhandenen Wohnbebauung 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 eines Zeitfensters 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 auf der Freifläche dennoch nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

4.4.2.5 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 geht fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Acker verloren. Das Landschaftsbild kann vor allem durch die künftige Bebauung verändert werden. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Durch die Begrenzung der Bauhöhe in Anpassung an die angrenzend vorhandene bzw. derzeit entstehende Wohnbebauung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch jedoch weitgehend vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Ausweisung einer Wohngebietsfläche am vorliegenden Standort und der damit verbundenen vorwiegenden Entstehung wohnbaulicher Nutzungen und weiterer nicht störender Nutzungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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.“

4.4.4 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 Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend zu bestehender Wohnbebauung 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.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der 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.

4.4.6 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes in Erweiterung der angrenzend vorhandenen bzw. in der Umsetzung befindlichen Wohngebiete ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

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 werden 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.

4.4.7 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.7.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

4.4.7.2 Artenschutzprüfung

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli, stattfinden darf, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

4.5 Maßnahmen

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

4.5.1 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 sich das Plangebiet im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG befindet. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

4.5.2 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 des festgesetzten Wohngebietes, für die eine Nutzung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken im Nahbereich des Plangebietes vermieden.

4.5.3 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 die Wohnraumbeschaffung einen bedeutsamen öffentlichen Belang darstellt, 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:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope 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)	4.351 qm	1,0 WF	4.351 WE
landwirtschaftlicher Weg (OVW)	296 qm	0,1 WF	30 WE
Gesamtfläche:	4.647 qm		
Eingriffsflächenwert:			4.381 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: Die Neuanlage einer Heckenstruktur am nördlichen Plangebietsrand und der Verbleib von Gartenflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,3)	3.512 qm	-	-
versiegelt (45 %)	1.580 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Gartenflächen (55 %)	1.932 qm	1,0 WF	1.932 WE

Straßenverkehrsfläche	989 qm	-	-
befestigt (80 %)	791 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	198 qm	0,3 WF	59 WE
Verkehrsgrün	146 qm	1,0 WF	146 WE
Gesamtfläche:	4.647 qm		
Kompensationswert:			2.137 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **2.137 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**4.381 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **2.244 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 4)

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)

Im Bereich des Flurstücks steht somit noch eine Fläche in der Größe von 15.682 qm für Kompensationszwecke zur Verfügung.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von 2.244 WE sollen auf Teilflächen östlich und westlich der angelegten Regenrückhaltebereiche 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 1.496 qm bereitgestellt werden muss.

1.496 qm x 1,0 WF = 1.496 WE (Bewertung im heutigen Zustand)

1.496 qm x 2,5 WF = 3.740 WE (Bewertung n. Herrichtung als Feldgehölz)

2.244 WE (Kompensation)

Nach Zuordnung dieser 1.496 qm steht im Bereich des Flurstücks 5/1, Flur 19 noch eine Fläche in der Größe von 14.186 qm als Kompensationsfläche für anderweitige Eingriffe zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Sulingen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 122 „Langel III“ 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.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. In der Stadt Sulingen besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, welche innerhalb der Ortslage durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann. Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt daher die Erweiterung des südlich derzeit entstehenden Wohngebietes an, um der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen. Dabei handelt es sich um ein nur kleines Baugebiet für ca. 5 Baugrundstücke. Für die Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von insgesamt ca. 0,46 ha in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Die Grundflächenzahl bleibt damit unter der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Die Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO wird jedoch nicht ausgeschlossen. Dadurch soll auch bei kleineren Grundstücken eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Damit verbleiben 55 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche, erfolgen.

Die Stadt ist der Ansicht, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.6 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.

4.7 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 U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Im vorliegenden Fall soll ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden. Da in der Stadt weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, reicht das derzeit in der Umsetzung befindliche Baugebiet „Langel II“ zur Deckung nicht aus. Die dort seit dem Sommer 2019 entwickelten ca. 19 Grundstücke sind bereits vollständig vergeben.

Auch innerhalb der Ortslage sind nur noch vereinzelt unbebaute Grundstücke vorhanden, welche sich zudem im Privatbesitz befinden. Für die Stadt verbleibt daher nur die Möglichkeit, die benötigten Wohnbauflächen in den derzeitigen Außenbereich hinein zu entwickeln.

Die hierfür vorgesehene Fläche grenzt im Süden an das derzeit in der Umsetzung befindliche Wohngebiet „Langel II“ an und stellt eine sinnvolle Erweiterung dieses Wohngebietes dar.

Aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes für ca. 5 Wohngrundstücke drängt sich eine geringere Flächenausweisung oder eine andere Planungskonzeption im vorliegenden Fall nicht auf.

Alternativ wäre eine Ausweisung im Außenbereich an anderer Stelle in Sulingen denkbar. Eine alternative Fläche, die ebenfalls unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche hat, steht der Stadt jedoch derzeit nicht zur Verfügung. Auch andere Alternativstandorte, die die Umwelt weniger belasten, drängen sich nicht auf.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche somit als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung in Sulingen.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 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.

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung konnte auf im Bebauungsplan Nr. 117 nach dem Verfahren der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ durchgeführte Berechnungen zurückgegriffen werden. Danach sind im Plangebiet keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten.

Ermittlungen zu Gewerbe- oder Sportlärm waren nicht erforderlich.

Die zu erwartende Geruchssituation durch Tierhaltungsanlagen wurde im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 117 durch die Landwirtschaftskammer nach der GIRL 2008 ermittelt. Dem Gutachten konnten auch Aussagen zum vorliegenden Plangebiet entnommen werden.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Stadt dauerhaft zur Verfügung stehen. Für diese Flächen wird die Stadt durch Vertrag die Durchführung der Maßnahmen sichern. 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.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet für die Entwicklung von ca. 5 Baugrundstücken festgesetzt werden. Das Wohngebiet soll die südlich derzeit entstehende Wohnsiedlung ergänzen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen 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 Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die vorgesehene Höhenbeschränkung in Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Bereitstellung und Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche oder Verkehrslärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

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

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

4.8.4 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
- RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands; Juni 1965)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz (2008)
- NIBIS® KARTENSERVER, 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, 2020)
- Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

5 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. 4 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 und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

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

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchsimmersionen der Landwirtschaft, durch Gewerbe- oder Verkehrslärm, sind nicht zu erwarten.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Stadt Sulingen stellt daher insgesamt die Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	3.512 qm	75,6 %
Straßenverkehrsfläche	989 qm	21,3 %
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	146 qm	3,1 %
Plangebiet	4.647 qm	100 %

7 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 24.06.2021 bis einschließlich 27.07.2021 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 08.11.2021 bis 10.12.2021 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 17.02.2022.

Sulingen, den 21.02.2022

gez. P. Bade
Bürgermeister

L. S.

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen bestehender Bebauungspläne
2. Geruchsimmissionsermittlung zum Bebauungsplan Nr. 117 (LWK vom 22.3.2019)
3. Plangebiet – Biotoptypen
4. Externe Kompensationsmaßnahmen