



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "Obere Günne I"

B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 15. 06. 2000

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01.03.1999 für einen westlich des Tulpenweges und nördlich des Lilienweges in der Gemarkung Nordsulingen liegenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 73 DER STADT SULINGEN "OBERE GÜNNE I"

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

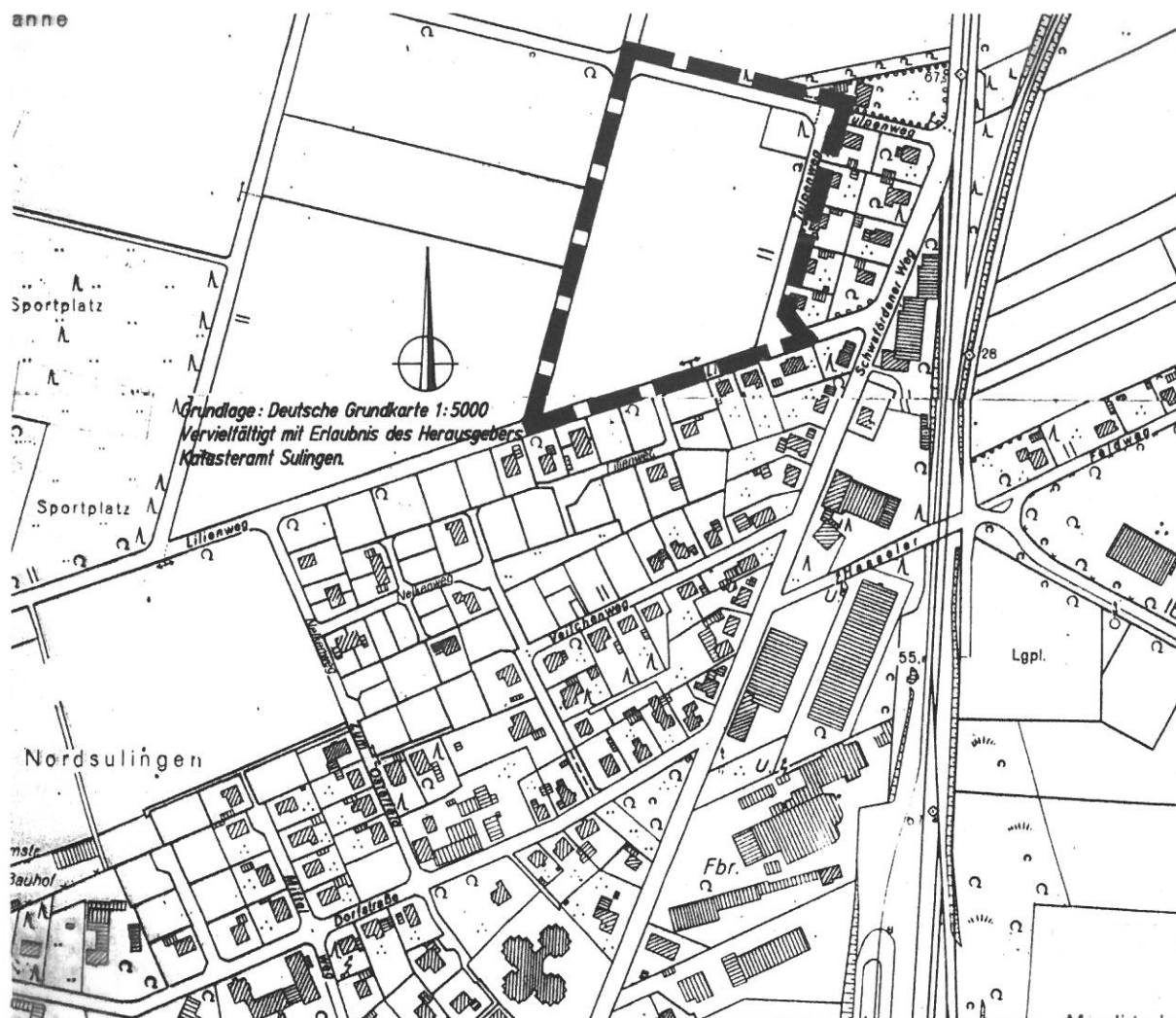
- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der derzeit geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der derzeit geltenden Fassung,
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 07.04.1999 vollständig nach.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Sulingen „Obere Günne I“ ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.



4. Planungsgrundlagen

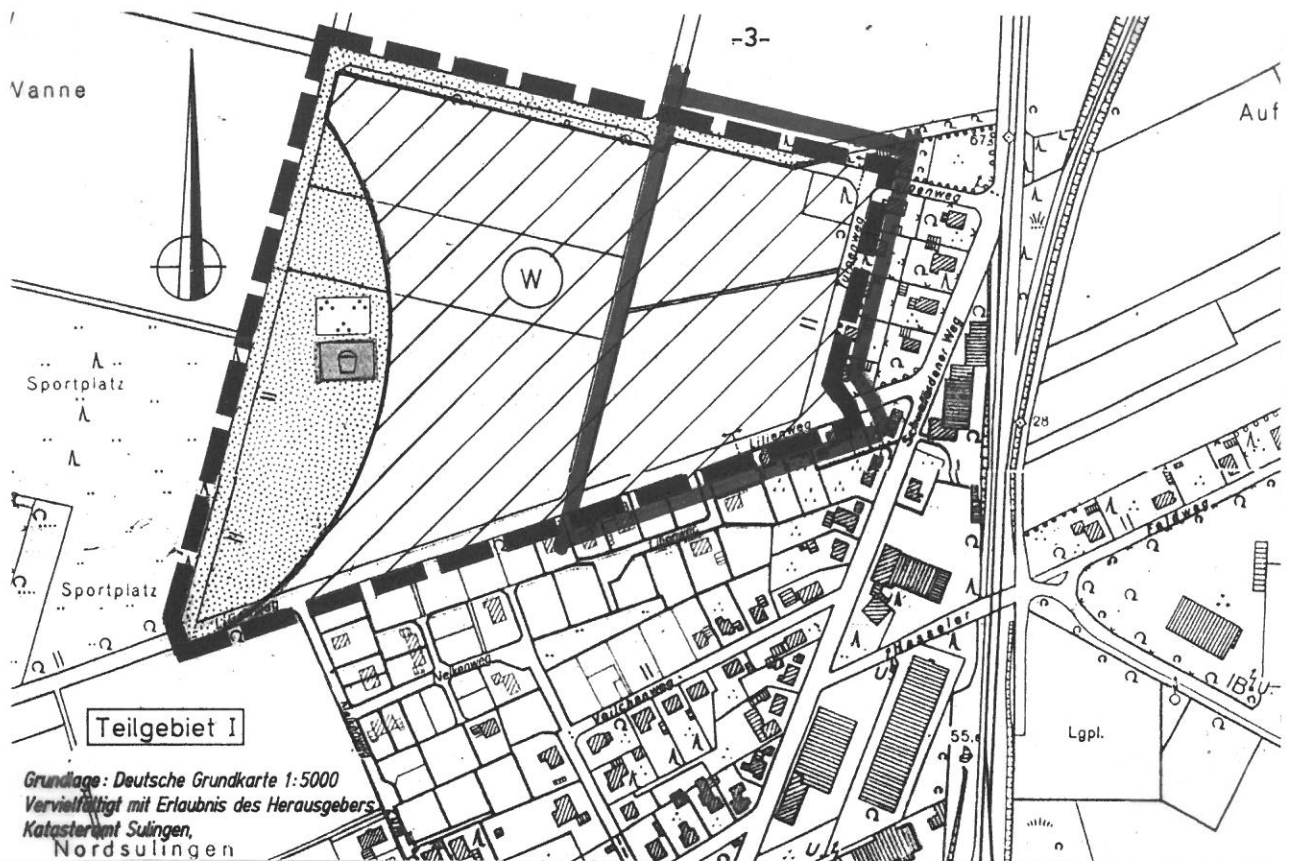
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes wird im Rahmen einer 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen vorbereitend überplant. Die bisherige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" wird durch die Darstellung "Wohnbaufläche" ersetzt. Im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Ausschnitt der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 umgrenzt.



Die Festsetzungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" sind somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem anzuwendenden Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen entwickelt.

6. Anschlussplanungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten an den Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Sulingen „Nordsulinger Feld II“ an (s. nachfolgende Übersichtskarte).



Im Grenzbereich zu dem v. g. Bebauungsplan liegen aufgrund der gewählten Nutzungsfestsetzungen gleiche bzw. zulässige Abstufungen baulicher Nutzungen vor.

7. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.

Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Durch diesen Bebauungsplan soll am nördlichen Rand der bis in die Feldflur Nordsulingen hineinragenden bebauten Ortslage eine Wohnbauentwicklung entsprechend den Planungszielen der durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen modifizierten Planungsziele verbindlich festgesetzt werden. Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich können bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen des Bebauungsplangebietes einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll voraussichtlich im Jahr 2000 begonnen werden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an zukünftig auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Ostgrenze bildet der Tulpenweg, der bereits an seiner Ostseite wohnbaulich genutzt wird. Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird durch den Lilienweg gebildet. Die hieran anschließende Bebauung liegt im Bebauungsplangebiet "Nordsulinger Feld II".

Westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 73 "Obere Günne I" befindet sich eine durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen präventiv dargestellte Wohnbaufläche, die - sofern der Baulandbedarf es erfordert - durch einen weiteren Bebauungsplan verbindlich überplant zur Verfügung gestellt werden kann.

Die bislang zwischen der Landesstraße 202 und dem Schwafördener Weg im Verlauf des ehemals durchgehenden Lilienweges verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung soll aufrechterhalten bleiben. Die kfz-mäßige Erschließung des Gebietes soll über den Tulpenweg und den

Lilienweg mit Anschluss an den Schwaförderer Weg in Richtung Innenstadt sichergestellt werden.

Eine Erhöhung der Regenwasserabflussspitzen in den Vorflutern, hervorgerufen durch eine bauliche Versiegelung der Oberflächen, soll durch eine geeignete, in den nachfolgenden Punkten dargelegte Entwässerungsplanung und durch hierzu erforderliche planerische Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Verkehrsflächen,
- c) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,
- d) Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- e) sonstige Planzeichen,
- f) textliche Festsetzungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im Einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden dieses Bebauungsplangebietes auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere aus dem städtebaulichen Grund einer der umgebenden Bebauung angepassten homogenen Siedlungsstrukturentwicklung. Die Schaffung von komplexen großvolumigen Etagenwohnungsbauten in der hier vorhandenen Stadtrandlage soll unterbunden werden. Gleichwohl erscheint es jedoch auch in Verbindung zu den gewachsenen angrenzenden Wohngebieten städtebaulich verträglich, dass Geschosswohnungsbau in begrenztem Umfang in Doppelhäusern realisiert werden kann, sodass auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Flächenausnutzung realisierbar ist.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

.....
Unter Beachtung des § 17 der Baunutzungsverordnung und der umgebenden gewachsenen Bebauung wird im Bereich der allgemeinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

.....
Gemäß § 23 BauNVO werden im gesamten Baugebiet durchgehende Bauteppiche festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die überbaubaren Bereiche sind durch Baugrenzen gefasst.

Textlich ist auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO festgesetzt, dass im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und der Bereich zwischen dem Bauvorhaben und der Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heckenbildenden Gehölzen flächendeckend (mit Ausnahme von Garagenzufahrten) zu begrünen ist.

8.1.4 Bauwerkshöhe, Geschossigkeit

.....
Im gesamten Baugebiet wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei jedoch eine maximale Bauhöhe von 9 m über der Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt) einzuhalten ist.

8.1.5 Bauweise

.....
Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind im Bereich der festgesetzten WA-Gebiete nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere, um großflächigere eingeschossige Baukörper aus dem Gebiet fernzuhalten und eine der gewachsenen umgebenden Bebauung angepasste Bauweise sicherzustellen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.1.1 "Art der baulichen Nutzung" wird verwiesen.

8.2 Verkehrswesen

8.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

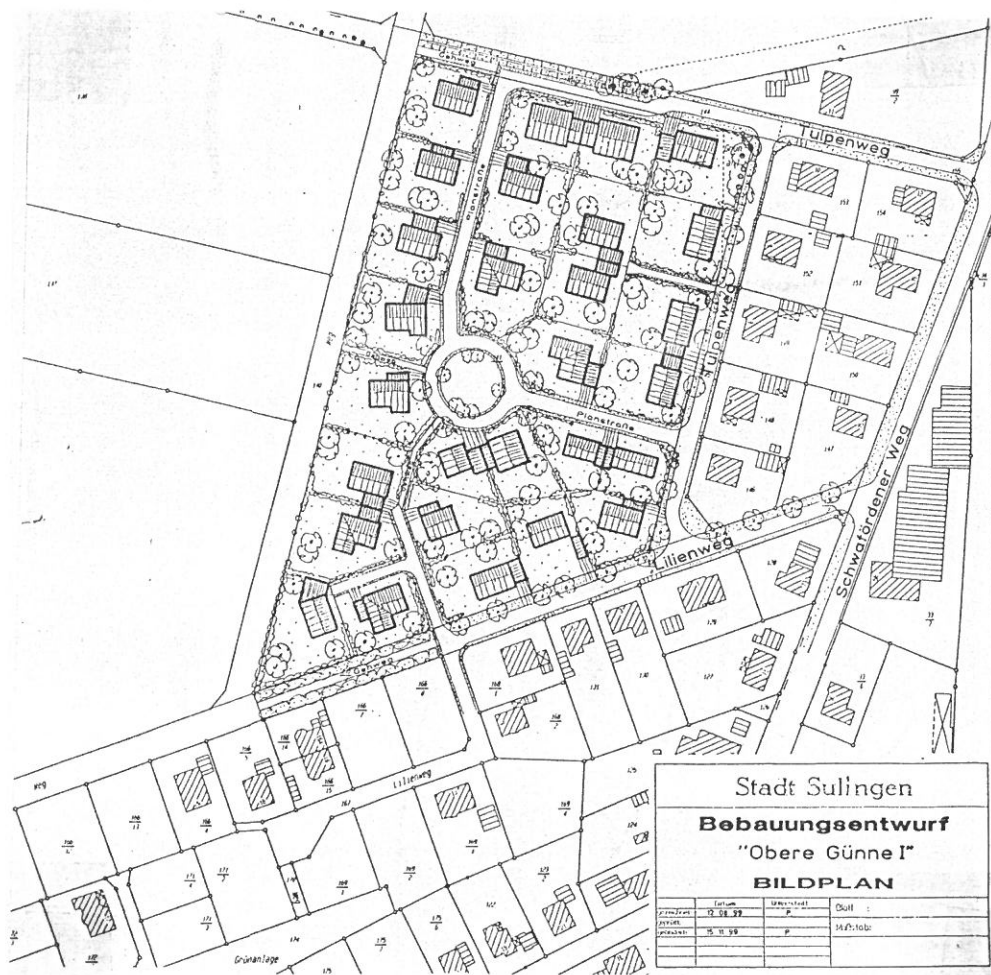
Überörtliche Verkehrsbelange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Das Baugebiet wird über die Gemeindestraßen "Tulpenweg" und "Lilienweg" an den "Schwafördener Weg" angebunden.

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wurden vom Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 26.04.2000 keine Bedenken geäußert. Die örtlichen Verkehrsbelange sind von der Stadt Sulingen als örtliche Verkehrsbehörde selbst zu beurteilen.

Das Straßenbauamt Nienburg/Weser hat mit Stellungnahme vom 02.02.2000 dargelegt, dass die äußere verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Wohnbauflächen über das vorhandene Stadtstraßennetz sichergestellt wird. Gegen das Planvorhaben der Stadt Sulingen werden aus Sicht des Straßenbauamtes Nienburg/Weser keine Bedenken geäußert.

8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

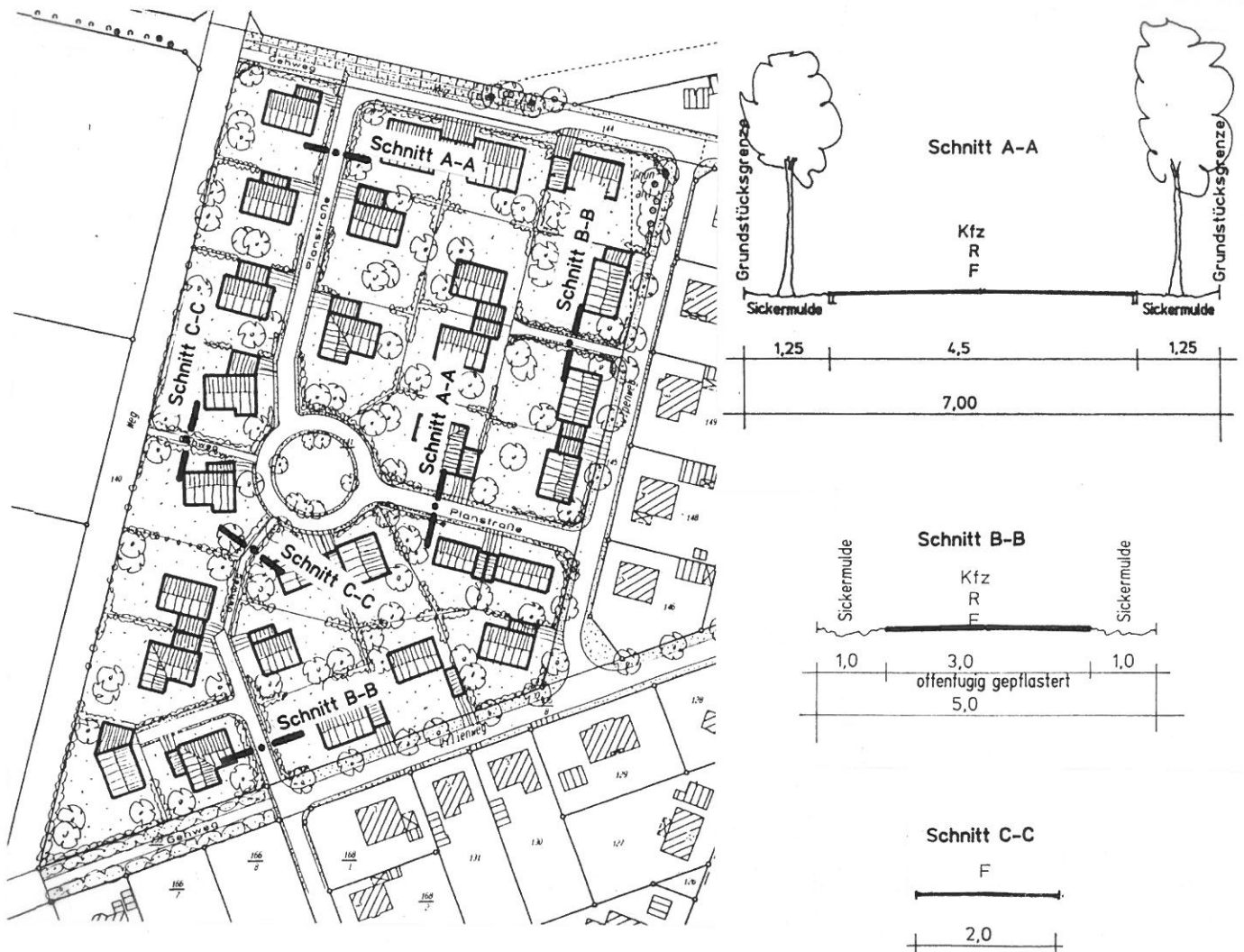
Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt, wie bereits unter Pkt. 8.2.1 dargelegt, über die bereits ausgebauten Gemeindestraßen Lilienweg und Tulpenweg und über neue von diesen v. g. Straßen abgehende Planstraßen (s. nachfolgenden Bildplan).



Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen weitestgehend über in den Banketten anzulegende Sickerbereiche zu entwässern. Die neuanzulegenden Planstraßen sind, wie im nachfolgenden Regelprofil dargestellt, durchschnittlich in 4,50 m Breite auszubauen und mit beidseitigen, im Mittel ca. 1,25 m breiten muldenförmigen Grünstreifen auszustatten. Die gesamte Verkehrsraumbreite ist bei der durchgehenden Planstraße 7 m breit, im Bereich der Stichstraßen ist eine mindestens 3 m breite befestigte Verkehrsfläche herzustellen, sodass ein- oder auch beidseitig noch ein nicht versiegelter Verkehrsraum von 2 m Breite zur Verfügung steht.

Über das befahrbare Erschließungs- und Wohnwegenetz sind darüber hinaus als verbindende Elemente Fußwegbereiche in einer Breite von 2 m bzw. 3 m ausgewiesen, die insbesondere für den umweegeempfindlichen Fußwegeverkehr im und durch das Baugebiet Querungsmöglichkeiten schaffen sollen. Diese Fußwege sind in wassergebundener Befestigung auszuführen.

Die Regelprofile der Verkehrsflächen sind im Nachfolgenden dargestellt:



8.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

.....
Aufgrund der voraussichtlichen Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, dass auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplatzflächen zur Unterbringung des zielgerichteten Verkehrs angelegt werden. Darüber hinaus können im begrenzten Umfang Kraftfahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden. Weitergehende Abstellflächen für den ruhenden Verkehr werden nicht ausgewiesen.

8.3 Grünflächen

8.3.1 Landschaftsschutz

.....
Das Baugebiet grenzt mit seiner Nordseite an auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Tulpenweges an. Gegenüber der freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden daher in Ergänzung der bereits vorhandenen Gehölzgruppe auf der Nordseite des derzeit in Verlängerung des Tulpenweges verlaufenden Wirtschaftsweges Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Hierfür ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Fläche ist stark zu durchmulden, sodass sie gleichzeitig auch als grabenartige Sickerfläche für von den landwirtschaftlichen Flächen bei Tauwetter abfließendes Oberflächenwasser dienen kann.

Entlang der Westgrenze dieses Bebauungsplangebietes werden keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, da hier langfristig ein weiteres Baugebiet nahtlos anzuschließen ist.

Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen des Tulpenweges und der Planstraße sind Standorte zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzt. Hier sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Weitere Festsetzungen zur Grünflächengestaltung im Bebauungsplangebiet sind nicht vorgesehen.

Die Jägerschaft Niedersachsen e. V. und die Jägerschaft Grafschaft Diepholz regen in ihrer Stellungnahme an, dass die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Gesamtgrünfläche des Bebauungsplanes mindestens 5 % der Planungsfläche umfassen sollte.

Darüber hinaus wird seitens der Landesjägerschaft ange-regt, die an der Nordseite des Bebauungsplangebietes vor-gesehene Ortsrandbegrünung von 5 m auf 10 m zu erwei-tern. Ein Randstreifen in dieser Breite würde nach Auffas-sung der Landesjägerschaft durch die Einbeziehung des

vorhandenen Feldweges eine sinnvolle ökologische Lösung darstellen. Eine Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern als Ergänzung der vorhandenen Gehölzgruppe würde in diesem Bereich eine kleine ökologische Nische schaffen. Eine weitergehende Biotopvernetzung wäre nach Auffassung der Landesjägerschaft durch evtl. später zu erfolgende Maßnahmen möglich und wünschenswert. Die Landesjägerschaft bittet, diese Anregungen in die weiteren Planungen aufzunehmen.







Die Planungshinweise der Landesjägerschaft Niedersachsen e. V. und der Jägerschaft Grafschaft Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Ausweisung von Grünflächen im Bereich dieses Bebauungsplanes beträgt 3 % der Gesamtfläche. Im Gesamtzusammenhang mit der im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB durchgeführten 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen "Wohnbauflächen Nordsulingen, Teilgebiet I - Obere Günne" ist jedoch festzustellen, dass für diesen Bereich eine Grünfläche von 2,89 ha neu dargestellt wird, die auch entsprechend der partiell zu erstellenden Bebauungspläne verbindlich als Grünfläche ausgewiesen werden sollen. Bezogen auf die Gesamtfläche des Teilgebietes I dieser Flächennutzungsplanänderung von 10,82 ha beträgt der Flächenanteil der dargestellten Grünfläche 26,71 % und liegt somit deutlich über dem von der Landesjägerschaft und der Jägerschaft Grafschaft geforderten Flächenanteil von 5 %.

In Abwägung dieser Gegebenheiten wird der Anregung der Landesjägerschaft und der Jägerschaft Grafschaft Diepholz auf Ausweisung eines mindestens 5 %igen Grünflächenanteils allein im Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes nicht gefolgt.

Anregung einer weitergehenden Biotopvernetzung entlang der Nordseite der zukünftig auch westlich dieses Bebauungsplangebietes aufzustellenden verbindlichen Bauleitpläne wird durch entsprechende Festsetzungen u. a. auch durch sicherstellende Festsetzungen des in diesem Bereich bereits ansatzweise vorhandenen Gehölzstreifens gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Rechnung getragen.

Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 9 „Städtebauliche Werte“ dargelegten Flächengrößen und unter Anwendung des Osnabrücker Modells wird im Nachfolgenden die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Berechnung der Kompensation vorgenommen.

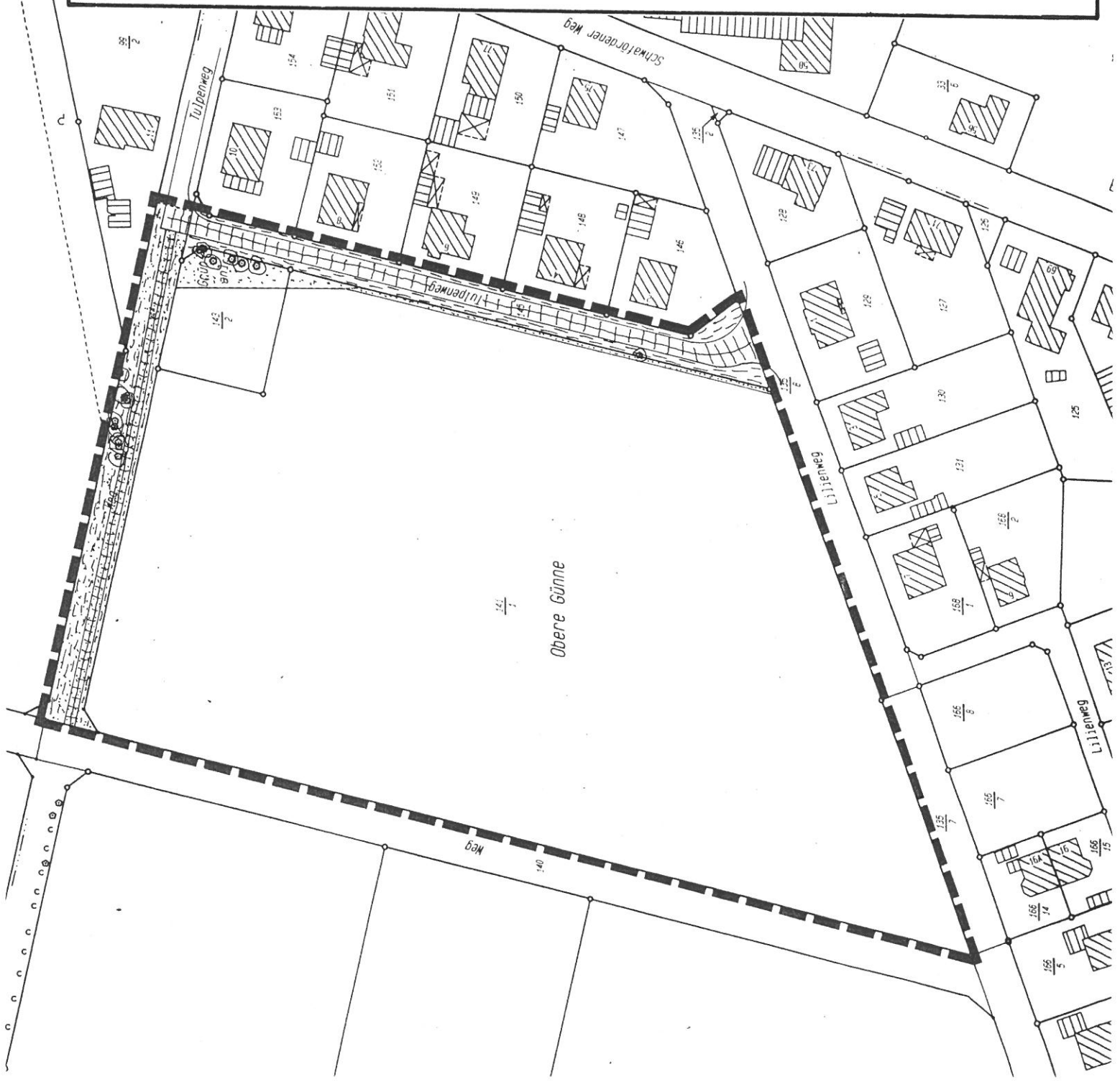
Ermittlung des Einriffflächenwertes
(Osnabrücker Modell)

	Strassenfläche (Pflaster)	OP	0,1	800 qm x 0,1 =	80 WE
	Strassenseitenraum, Verkehrsgrün	PV	0,3	684 qm x 0,3 =	205 WE
	Wirtschaftsweg (unbefestigt)	VU	0,3	396 qm x 0,3 =	119 WE
	Wirtschaftswegeseitenraum mit Feldgehölz	PV / ZF	1,0	792 qm x 1,0 =	792 WE
	Acker	AC	0,6	25223 qm x 0,6 =	15134 WE
	Ackerrandstreifen mit Baumgruppe	AC / ZA	1,0	485 qm x 1,0 =	485 WE
Gesamt:					26380 qm
					16815 WE

STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 73
"Obere Günne I"



Ermittlung des Kompensationswertes
(Osnabrücker Modell)

Strassenfläche (Pflaster)
OP 0,1 3192 qm x 0,1 = 319 WE

Strassenseitenraum, Verkehrsgrün mit Bäumen
PV 0,4 1560 qm x 0,4 = 624 WE

Gehweg (wassergebundene Befestigung)
OW 0,3 228 qm x 0,3 = 68 WE

Graben (mit Großbäumen und Sträuchern in der Böschung)
FG 1,0 465 qm x 1,0 = 465 WE

Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz
PG 0,6 380 qm x 0,6 = 228 WE

Baufläche
OA 0,0 5639 qm x 0,0 = 0 WE

Befestigte Fläche
OP 0,1 2819 qm x 0,1 = 282 WE

Hausgärten
PK 0,5 14097 qm x 0,5 = 7049 WE

Gesamt: 28380 qm 9035 WE

Kompensationsdefizit: 16815 - 9035 = 7780 WE

STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

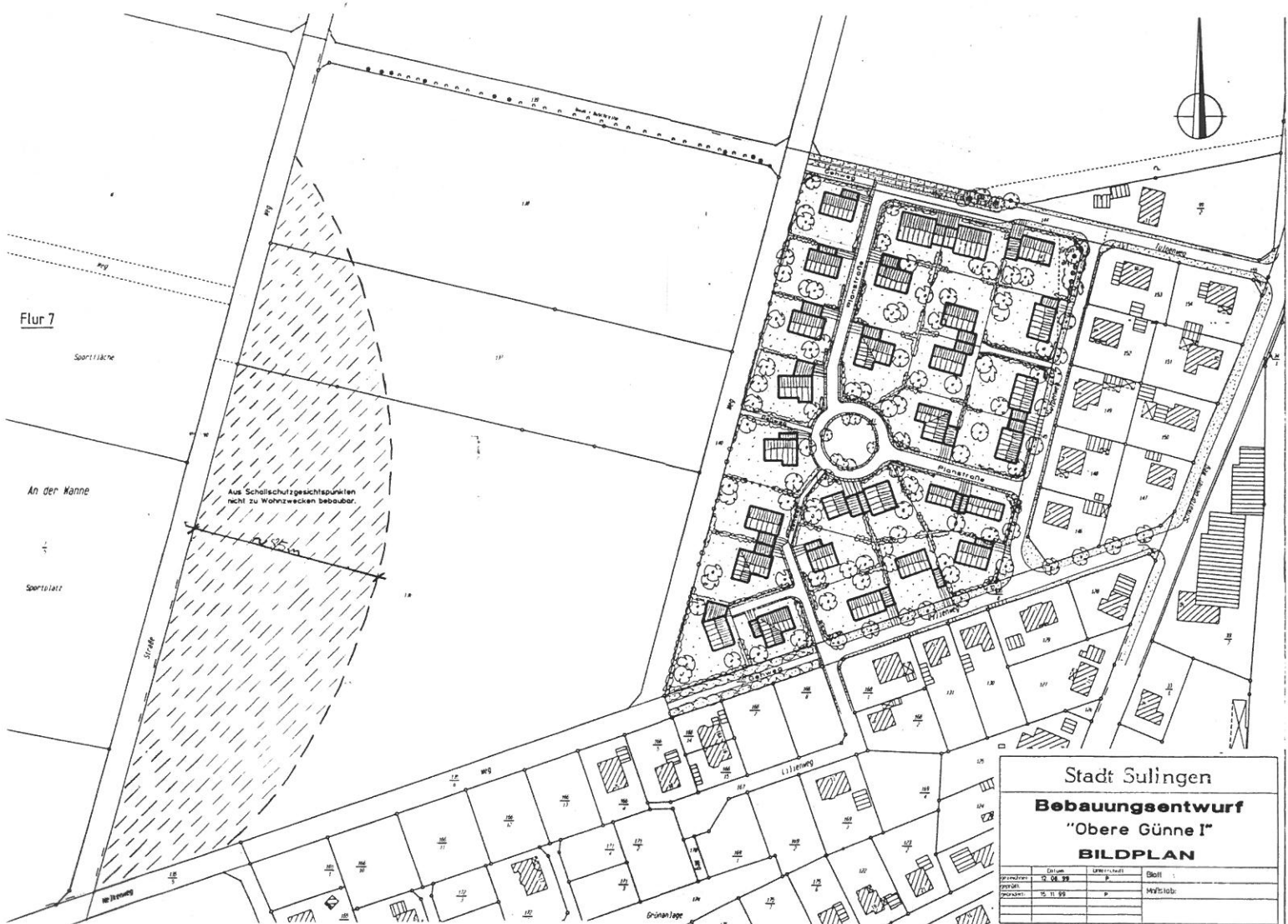
BEBAUUNGSPLAN NR. 73

"Obere Günne I"

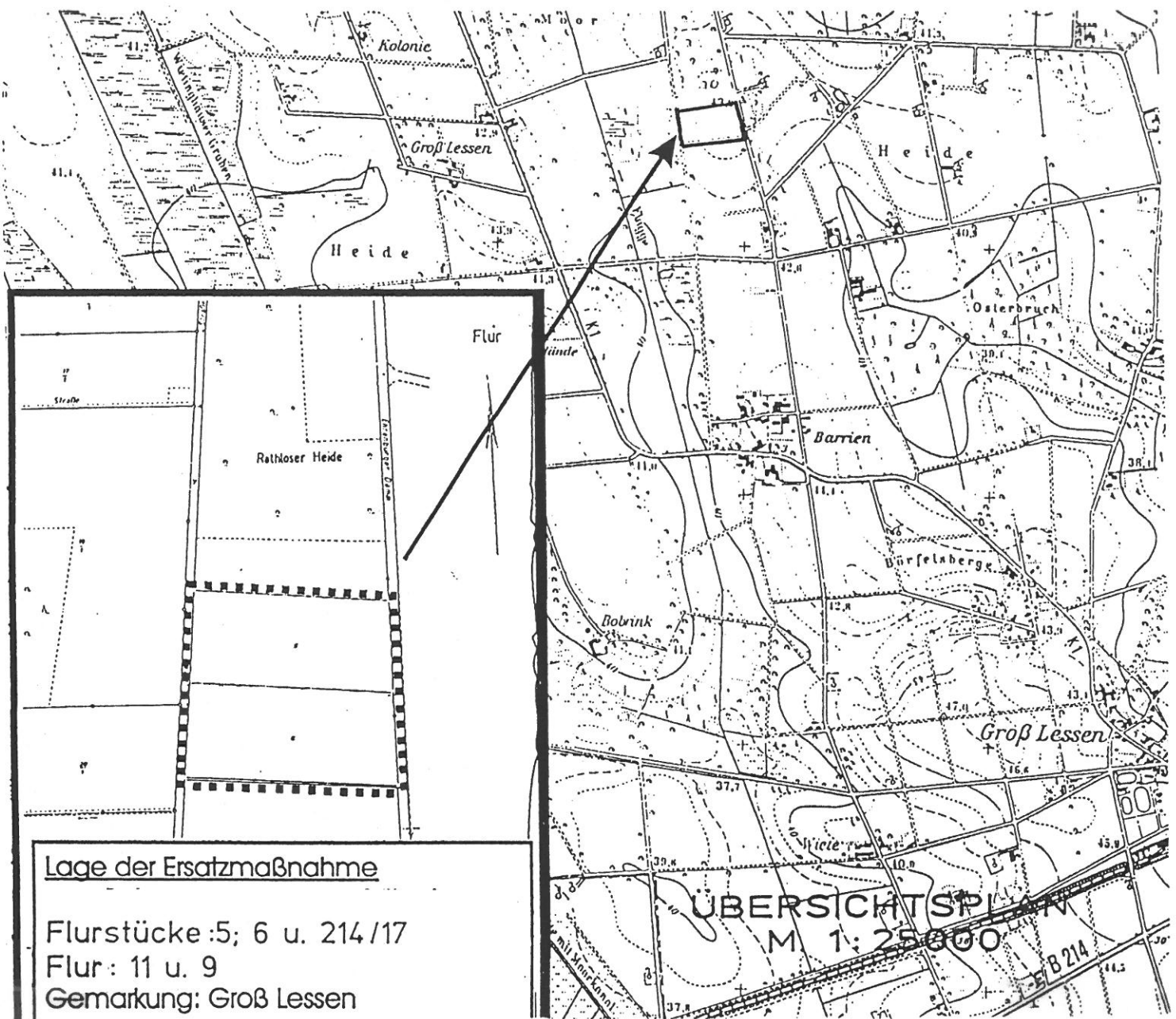


Wie vor dargelegt, ist ein Ausgleich, der für die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes maximal eintretenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes, nicht gegeben. Das ermittelte Defizit beträgt 7.780 Werteinheiten.

Im Rahmen der Entwurfsaufstellung wurde davon ausgegangen, dass das ermittelte Defizit auf der westlich des Baugebietes gelegenen, aus Schallschutzgesichtspunkten nicht zu Wohnzwecken bebaubaren Teilfläche des Flurstückes 136 der Flur 5, Gemarkung Nordsulingen, ausgeglichen werden kann (s. nachfolgender unmaßstäblich verkleinerter Übersichtsplan). Diese Flächen stehen der Stadt Sulingen jedoch zurzeit noch nicht zur Verfügung, sodass sie für diesen Bebauungsplan für die Kompensation des ökologischen Ausgleichs noch nicht in Ansatz gebracht werden können.



Daher soll dieses ökologische Kompensationsdefizit auf den Flurstücken 5 und 6 der Flur 11 und dem Flurstück 214/17 der Flur 9, Gemarkung Groß Lessen, ausgeglichen werden. Die v. g. Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Sulingen und wurden bislang landwirtschaftlich intensiv als Acker- bzw. Sonderkulturfläche (Spargel) genutzt. Die Gesamtgröße dieser Flächen beträgt 6,1330 ha. Die Stadt Sulingen gewährleistet die sichere Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahmen auf diesen Flächen. Die Lage der für die Ersatzmaßnahme vorgesehenen Flurstücke ist in der nachfolgenden Planzeichnung i. M. 1 : 25.000 dargestellt.



Rathloser Heide

Ursula Horstmann
Rathlosen 19
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 84
Größe 37280 qm
davon Ackerland 14853 qm
Grünland 21310 qm
Versorgungsanlage 1117 qm

Wilhelm Hockemeyer
Groß Lessen 5
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 85/2
Größe 149354 qm
davon Ackerland 102231 qm
Grünland 47123 qm

Dora Husmann
Groß Lessen 2
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 4
Größe 107730 qm
davon Ackerland 44246 qm
Waldfläche 63484 qm

Rathloser Heide

H. Nordmann
Barrien 4
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 19/1
Größe 116944 qm
davon Ackerland 84749 qm
Waldfläche 32195 qm

Wilhelm Hartkamp
Groß Lessen 14
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 83/1
Größe 215891 qm
davon Ackerland 107473 qm
Grünland 51595 qm
Waldfläche 45465 qm
Heide 2913 qm
Unland 4246 qm
Versorgungsanlage 4199 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 5
Größe 29100 qm
Ackerland

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 6
Größe 31920 qm
Ackerland

H. Rethwisch
Wietingshausen 3
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 20/1
Größe 38122 qm
davon Ackerland 37247 qm
Grabenfläche 875 qm

Henry Meyer-Husmann
Groß Lessen 52
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 21/1
Größe 42579 qm
davon Ackerland 41939 qm
Grabenfläche 640 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 214/17
Größe 310 qm
Ackerland

Heinz u. Wilma Hansing
Barrien 5
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 17/1
Größe 107131 qm
davon Gebäude- u. Freifläche Wohnen 994 qm
Landw. Hofstelle 2230 qm
Ackerland 92183 qm
Grünland 11724 qm

Wilma Wenzel
Barrien 10
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 75/1
Größe 112438 qm
davon Landw. Hofstelle 5564 qm
Ackerland 74692 qm
Grünland 30672 qm
Waldfläche 1510 qm



Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
Flurstücks- u. Eigentüternachweis

Datum	Unterschrift	Blatt
22.03.99	P.	
gezeichnet:		
geprüft:		
gebildet:		

247/145 Straße

146/145 Straße

217/75 Graben

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
(Osnabrücker Modell)

Ackerfläche (Getreide)
AC 0,6 55357 qm x 0,6 = 33214 WE

Ackerfläche (Spargelsonderkultur)
AC 0,3 4000 qm x 0,3 = 1200 WE

Ackerrandstreifen
AC 1,0 1208 qm x 1,0 = 1208 WE

Unbefestigter Fahrweg
VU 0,4 765 qm x 0,4 = 306 WE

Gesamt: 61330 qm 35928 WE

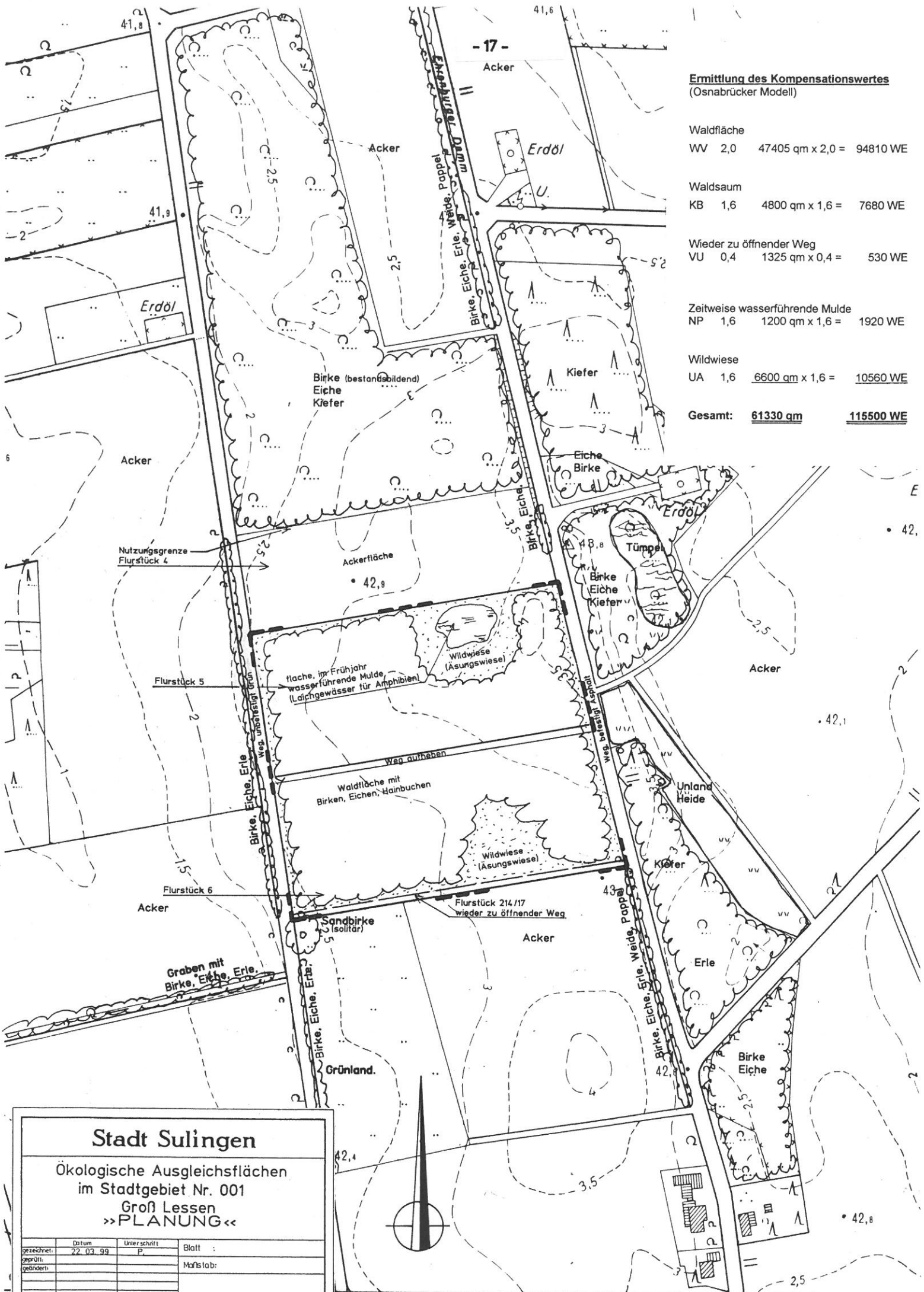


Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
»BESTAND«

gezeichnet:	Datum	Unterschrift	Blatt
geprüft:	22.03.99	P.	
gebildet:			Maßstab:





Ermittlung des Kompensationswertes
(Osnabrücker Modell)

Waldfläche
WV 2,0 47405 qm x 2,0 = 94810 WE

Waldsaum
KB 1,6 4800 qm x 1,6 = 7680 WE

Wieder zu öffnender Weg
VU 0,4 1325 qm x 0,4 = 530 WE

Zeitweise wasserführende Mulde
NP 1,6 1200 qm x 1,6 = 1920 WE

Wildwiese
UA 1,6 6600 qm x 1,6 = 10560 WE

Gesamt: 61330 qm 115500 WE

Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
>> PLANUNG <<

gezeichnet:	Datum	Unterschrift	Blatt
geprüft:	22.03.99	P.	:
geändert:			Maßstab:

Die für den ökologischen Ausgleich heranzuziehenden Flächen stellen sich derzeit dar als Ackerfläche, als Sonderkulturlfläche "Spargel", als Ackerrandstreifen und als unbefestigter Wirtschaftsweg. Die Flächen waren bislang verpachtet. Die Pachtzeit endete am 01.10.1999.

Der derzeitige ökologische Wert dieser Flächen ergibt sich in Anlehnung an das Osnabrücker Modell mit 35.928 Werteinheiten.

Als Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind eine Aufforstung, die Anlegung von Wildwiesen und periodisch vernässender Bereiche (Laichgewässer für Lurche) sowie die Verlegung des zurzeit das Gebiet durchquerenden unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges an der Südseite des Gebietes vorgesehen. Die Maßnahme soll spätestens im Herbst 2000 fertiggestellt sein. Nach Maßnahmedurchführung ergeben sich auf dieser Kompensationsfläche 115.500 Werteinheiten, sodass unter Abzug des Eingangswertes von 35.928 Werteinheiten insgesamt 79.572 Werteinheiten für die in den ökologischen Naturhaushalt und in das Landschaftsbild eingreifenden Planungen zur Verfügung stehen.

Für nachfolgende Eingriffsplanungen sind hiervon bereits Kompensationsanteile eingeplant:

- Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel" 10.409 Werteinheiten
- Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel",
1. Änderung 4.197 Werteinheiten
- Flurbereinigung Nördl. Suletal ca. 16.000 Werteinheiten
- Bebauungsplan Nr. 67 "Industrie-
gebiet Barrier Kirchweg I" 1.284 Werteinheiten
- Bebauungsplan Nr. 75 "Stadt -
Auf dem alten Lande" 13.625 Werteinheiten
- sowie nunmehr auch dieser
Bebauungsplan mit 7.780 Werteinheiten

Unter Einbeziehung auch des erforderlichen externen Wertausgleiches für dieses Bebauungsplangebiet mit 7.780 Werteinheiten verbleiben noch 26.277 verfügbare Werteinheiten zum Ausgleich für weitere städtebauliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHFLÄCHEN IM STADTGEBIET

Flächennr.: 001

Blatt: 01

<p>Maßnahme: Aufforstung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, Anlegung von Wildwiesen und periodisch vernasster Bereiche, Verlegung eines unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges Maßnahmendurchführung in 1999</p>	<p>Lage: Gemarkung Groß Lessen</p> <p>Flur 11 Flurstück 5 Größe: 29.100 qm Eigentümer: Stadt Sulingen Flur 11 Flurstück 6 Größe: 31.920 qm Eigentümer: Stadt Sulingen Flur 9 Flurstück 214/17 Größe: 310 qm Eigentümer: Stadt Sulingen</p> <p>Gesamtgröße: 61.330qm</p>
<p><u>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</u> (Osnabrücker Modell)</p> <p>Ackerfläche (Getreide) AC 0,6 5537 qm x 0,6 = 33214 WE</p> <p>Ackerfläche (Spargelonderkultur) AC 0,3 4000 qm x 0,3 = 1200 WE</p> <p>Ackerrandstreifen AC 1,0 1208 qm x 1,0 = 1208 WE</p> <p>Unbefestigter Fahrweg VU 0,4 <u>765 qm x 0,4 =</u> Gesamt: 61330 qm</p>	<p>Zur Verfügung stehender ökologischer Ausgleichswerteinheiten (WE)</p> <p>115.500 WE - 35.928 WE = 79.572 WE</p> <p>Bereitstellung für nachfolgende Eingriffsplanungen</p> <p>01 Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel" 10.409 WE 02 Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel", 1. Änderung 4.197 WE 03 Bebauungsplan Nr. 67 "Industriegebiet Barrier Kirchweg I" 1.284 WE 04 Flurbereinigung Nördl. Suletal ca. 16.000 WE 05 Bebauungsplan Nr. 75 "Stadt - Auf dem alten Lande" 13.625 WE 06 Bebauungsplan Nr. 73 "Obere Güinne" 7.780 WE</p>
<p><u>Ermittlung des Kompensationswertes</u></p> <p>Waldfläche WV 2,0 47405 qm x 2,0 = 94810 WE</p> <p>Waldsaum KB 1,6 4800 qm x 1,6 = 7680 WE</p> <p>Wieder zu öffnender Weg VU 0,4 1325 qm x 0,4 = 530 WE</p> <p>Zeitweise wasserführende Mulde NP 1,6 1200 qm x 1,6 = 1920 WE</p> <p>Wildwiese UA 1,6 6600 qm x 1,6 = 10560 WE</p> <p>Gesamt: 61330 qm</p>	<p>Noch verfügbare WE</p> <p>26.277 WE</p>

8.3.2 Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)

Für den Bereich der in diesem Bebauungsplan gelegenen allgemeinen Wohngebietsflächen wird eine Kinderspielplatzfläche nach den Forderungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes in einer Größe von 300 qm erforderlich. Der an zentraler Stelle ausgewiesene Kinderspielplatz hat eine Nettospielplatzfläche von 380 qm. Den Forderungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes für die Bereitstellung von Spielplatzflächen zur Größe von mind. 2 % der möglichen Geschossfläche wird durch diese vorgesehene Spielplatzgröße nachgekommen.

Die Lage und der Einzugsbereich dieses Spielplatzes ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



8. 4 Belange des Immissionsschutzes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage und wird an seiner Ostgrenze durch Wohnbauflächen tangiert. Westlich des Baugebietes liegt in einem Mindestabstand von 240 m das Sportgelände des FC Sulingen mit vier Großspielfeldern und einem Kleinspielfeld. Für diese Immissionsquelle wurde durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ein immissionsrechtliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten sagt aus, dass schutzgebende Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Entfernung zwischen den Sportanlagen und den Wohnbauflächen dieses Bebauungsplangebietes nicht erforderlich sind, wenn die, durch die in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 „Wohnbauflächen Nordsulingen, Teilgebiet I Obere Günne“ dargestellte Grünfläche vorgegebenen Abstände eingehalten werden. Hinsichtlich der östlich des Schwaförderer Weges erfolgenden gewerblichen Nutzung wird seitens des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt keine immissionsrechtliche Beeinträchtigung gesehen.

8. 5 Bergrechtliche Belange

Die Wintershall AG hat in ihrer Stellungnahme vom 21.01.2000 auf ihre nördlich des Bebauungsplanes Nr. 73 "Obere Günne I" verlaufenden drei parallel zueinander geführten Sauer gasleitungen (Staffhorst - GRA Düste) hingewiesen. Nach § 161 Abs. 4 der Bergverordnung für Tiefbohrungen, Tiefspeicher und für die Gewinnung von Bodenschätzen durch Bohrungen im Lande Niedersachsen dürfen Rohrleitungen, in denen Erdgas mit einem Schwefelwasserstoffgehalt von mehr als 1 Vol. % befördert wird (Sauer gasleitungen), in Bebauungsgebieten nicht verlegt werden. Für die v. g. Leitungen ist ein Sicherheitsstreifen (Alarmstreifen) von 180 m - zu beiden Seiten - festgelegt worden. Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, beträgt der Abstand von den Leitungen zum Plangebiet ca. 80 - 110 m, zu den festgesetzten Baugrenzen zusätzlich ca. 12 - 15 m.



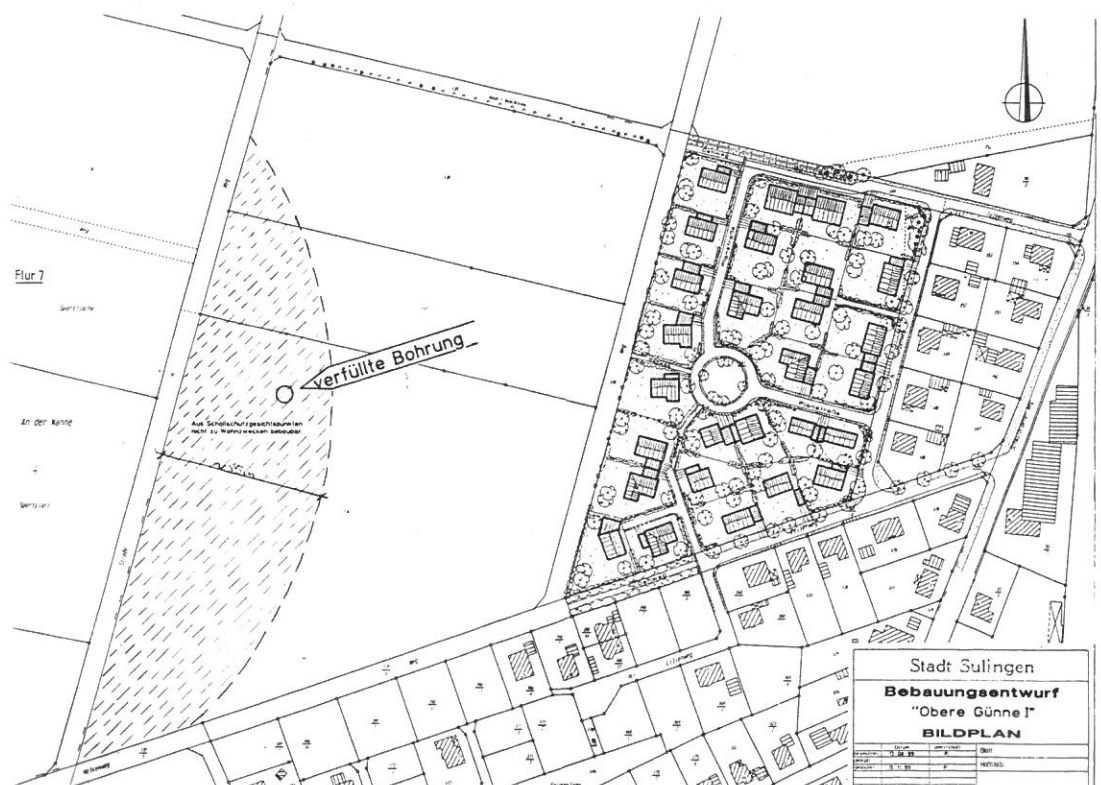
Da jedoch die östlich angrenzenden Flächen bereits (auf gleicher Höhe) bebaut sind und das Bebauungsplangebiet im Norden an zukünftig auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, erhebt die Wintershall AG in diesem Falle keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung. Bei weiteren Vorhaben im Bereich des v. g. Sicherheitsstreifens der Leitungen bittet die Wintershall AG um rechtzeitige Beteiligung.

Das Bergamt Celle weist in seiner Stellungnahme vom 04.02.2000 auf eine westlich des Bebauungsplangebietes befindliche bereits verfüllte Bohrung "Nordsulingen 2" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH hin. Aufgrund der Lage dieser Bohrung sind keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

Des Weiteren wird vom Bergamt Celle auf die nördlich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verlaufenden drei parallel zueinander geführten Erdgasleitungen der Wintershall AG Erdölwerke Barnstorf hingewiesen. Nach den geltenden Vorschriften ist bei diesen Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenwuchs nachhaltig freizuhalten.

Die BEB weist mit ihrer Stellungnahme vom 17.02.2000 gleichfalls auf die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende verfüllte Bohrung hin und bietet an, diese Bohrung in der Örtlichkeit kenntlich zu machen.

Die Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bebauungsplanung bestehen nicht.



9. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes (graphisch ermittelt)	2,830 ha
b) Verkehrsfläche = 17,5 % der Gesamtfläche	0,4980 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche	0,4752 ha
Gehweg	0,0228 ha
c) Grünfläche = 3 % der Gesamtfläche	0,0845 ha
davon Parkanlagen/Graben	0,0405 ha
Spielplatz	0,0380 ha
d) Allgemeine Wohngebiete (WA II) = 79,5 % der Gesamtfläche	2,2555 ha
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,25)	0,5639 ha
bebauungsfähige Grundfläche	1,8280 ha
e) Spielplatzflächennachweis WA II = GRZ x 2,66 x F x 2 % = 0,25 x 2,66 x 22.555 qm x 2 % = <u>300 qm</u>	
erforderliche Spielplatzfläche	300 qm

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche von 380 qm wird die erforderliche Spielplatzfläche von 300 qm abgedeckt.

10. Einwohner im Baugebiet

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und dem gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird von voraussichtlich 28 Baugrundstücken auszugehen sein. Bei einem Zuschlag von 20 % für Gebäude mit zwei Wohneinheiten ergeben sich voraussichtlich 34 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung einer Belegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl im Baugebiet von rd. 77 Personen.

Hieraus ermittelt sich eine Bruttobesiedlungsdichte von

$$77 \text{ E} : 2,8380 \text{ ha} = 27,13 \text{ E/ha}$$

= rd. 27 Einwohnern/ha.

11. Ver- und Entsorgungsanlagen

11.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der Avacon. Es wird davon ausgegangen, dass der Bereich dieses Bebauungsplanes problemlos durch unterirdisch zu verlegende Versorgungsleitungen versorgt werden kann.

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND, über das auch weitestgehend der Grundschutz zur Brandbekämpfung zu erfolgen hat. Das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND ist den Erfordernissen dieses Bebauungsplanes entsprechend bedarfsgerecht zu dimensionieren. Es wird vorausgesetzt, dass angemessene Wasserreserven zur Versorgung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung der vorgesehenen baulichen Nutzungen bereitgestellt werden können.

Die erforderlichen Unterflurhydranten im Bereich des Bebauungsplangebietes sind durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND in Abstimmung mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Diepholz einzubauen.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND legt in seiner Stellungnahme vom 27.01.2000 dar, dass das Plangebiet zu gegebener Zeit durch neu zu verlegende Leitungen in den Erschließungsstraßen an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Verbandes angeschlossen werden kann. Für die Leitungsverlegung bittet der Wasserversorgungsverband, einen gemeinsamen Termin mit den beteiligten Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Maßnahmen des Brandschutzes wird der Verband mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz absprechen.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND geht davon aus, dass die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" geregelt wird. Außerdem bittet der Verband bei geplanten Anpflanzungen um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Der Verband bittet, ihm die inhaltlichen Rahmenbedingungen des mit der Kreissparkasse Diepholz abgeschlossenen Vertrages zuzuleiten.

Die Planungshinweise des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

11.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation (Trennsystem) der Kläranlage Sulingen.

11.4 Oberflächenentwässerung

In unserer Kulturlandschaft wird die weitere Flächenversiegelung durch den Bau von Häusern, Hallen und Straßen sowie durch weitere Schaffung von befestigten Hof- und Parkplatzflächen unvermindert fortgesetzt, obwohl der Grundwasserstand weiter abzusinken droht und die Beschaffung von Trinkwasser immer schwieriger wird.

Für die Entwässerung des Baugebietes Nr. 73 "Obere Günne I" sollen Möglichkeiten gefunden werden, die eine Erhöhung der Regenwasserspitzen im Bereich der Regenwasserkanalisation, aber auch im Verlauf der Vorfluter, vermeiden. Aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse kann eine Versickerung im Bereich der privaten Grundstücksflächen über Sickermulden, evtl. ergänzt durch Muldenrigolensysteme, sichergestellt werden. Die Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes erhalten auskömmliche, nicht überdimensionierte Fahrbahnlflächen, sodass der Versiegelungsgrad dieser Flächen auf ein Minimum reduziert wird. Von den Verkehrsflächen abfließendes Oberflächenwasser soll im Straßenseitenraum in Mulden, ggf. ergänzt durch Rigolen, versickert werden.

Das neue System soll folgenden Ansprüchen genügen:

- Versickerung von Oberflächenwasser soll im Baugebiet bzw. in den umgebenden Grünflächen ermöglicht werden;
- das Oberflächenwasser soll im System durch natürliche Selbstreinigungskraft gesäubert werden, sodass die Gewässerverunreinigung auf ein Minimum reduziert wird.

Die vorhandenen Regenwasserleitungen im Verlauf des Tulpenweges und des Lilienweges können nicht versickerfähige Niederschlagsmengen aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich aufnehmen und schadlos über die Regenwassersammelkanalisation in den Nordsulinger Graben abführen.

Der Fachdienst Tiefbau des Landkreises Diepholz erhebt in seiner Stellungnahme vom 04.02.2000 gegen die Planinhalte zum Themenbereich "Oberflächenentwässerung" Bedenken, da die Anlage der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf der Grundlage vorab durchzuführender Untersuchungen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen zu erarbeiten sind. Bei der Überarbeitung im weiteren Verfahren sollten daher nachfolgende Hinweise beachtet werden:

1. Die dezentrale Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers bedarf der Erlaubnis gemäß § 10 NWG, die entsprechenden Anträge sollten rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde am Dienort Diepholz eingereicht werden.
2. Es wird empfohlen, die Versickerung des auf den Versickerungsflächen anfallenden Oberflächenwassers ausschließlich über entsprechende Mulden (bemessen für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis) vorzunehmen, wobei die Notentlastung bei Eintritt eines größeren Niederschlagsereignisses über hochgesetzte Einläufe innerhalb des Muldenprofils erfolgen kann.

Das kombinierte Mulden-Rigolensystem wird vom Landkreis Diepholz als nachteilig angesehen, da die Herstellungskosten hoch sind, eine Wartung und ggf. erforderliche Instandsetzung schwierig und nur sehr eingeschränkt möglich ist (verminderte Betriebssicherheit) und ein Anschluss der Rohrrigole an einen Regenwasserkanal mit freiem Abfluss aus Sicht des Landkreises nicht erlaubnisfähig ist, weil die Rigole dann drainierende Wirkung haben würde.

3. Die geplante Beseitigung des ggf. von Norden zufließenden Oberflächenwassers von den landwirtschaftlichen Flächen mit Hilfe einer grabenartigen Sickerfläche bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, es sei denn, der Sickergraben erhält einen Anschluss (z. B. einen Notüberlauf) an einen Graben etc. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich, falls das Grundwasser angeschnitten wird.
4. Analog zur zeichnerisch festgesetzten Sickerfläche im Norden des Geltungsbereiches wird vom Landkreis Diepholz angeregt, auch die Sickerflächen beidseitig der Verkehrsflächen entsprechend festzusetzen.
5. Es wird seitens des Landkreises empfohlen, in der textlichen Festsetzung Nr. 3 lediglich die Verpflichtung für die Grundstückseigentümer aufzuführen, dass sie das anfallende Niederschlagswasser auf ihren Flächen zu beseitigen haben.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen und angemessen beachtet. Eine Vorentwurfsplanung zur Regenwasserentwässerung ist auf der Grundlage eines bodenhydrologischen Gutachtens erstellt worden und liegt in Kurzfassung der Begründung bei.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband "Große Aue" hat in seiner Stellungnahme vom 08.02.2000 begrüßt, dass das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll. Dies gilt insbesondere, da das Gewässer II. Ordnung "Nordsulinger Graben" nur eine begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit aufweist.

Der Verband weist jedoch darauf hin, dass für Formen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung deren einwandfreie Funktionsweise langfristig zu gewährleisten ist. Für Starkregenereignisse ist z. B. eine planmäßige Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen in dafür vorgesehenen Flächenbereichen sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund muss den zukünftigen Grundstückseigentümern deutlich ihre Verpflichtung hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers dargelegt werden. Daher hält der Verband eine detaillierte Beschreibung der Pflichten der Anlieger im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung in den textlichen Festsetzungen für angemessen. Nur wenn den Anwohnern das System der Oberflächenentwässerung klar wird, bleibt es langfristig funktionsfähig.

Der Verband schlägt daher eine Veränderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 vor.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.02.2000 beschlossen, die textliche Festsetzung Nr. 3 wie folgt zu fassen:

"Das im Baugebiet auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben und -mulden auf den Grundstücken sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt und in diesen zurückgehalten und versickert wird".

Aus wasserbehördlicher Sicht wurde vom Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 28.04.2000 unter Bezugnahme auf das Bodengutachten Stellung genommen. Das Bodengutachten weist in Teilbereichen direkt unterhalb des Oberbodens Geschiebelehm aus. Eine Flächenversickerung ist demnach in diesen Bereichen problematisch. Da jedoch vom Gutachter relativ hohe Grundwasserflurabstände ermittelt wurden, bestehen seitens des Landkreises keine Bedenken, wenn das auf diesen Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser über Sickerschächte beseitigt wird. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass ein ausreichender Abstand von mindestens 1 m von den Sohlen der Sickerschächte zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten werden kann.

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung, die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über ein System von miteinander verbundenen Versickerungsmulden, die über einen Notüberlauf zum Regenwasserkanal der Stadt Sulingen verbunden sind, keine Bedenken. Es wird jedoch seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass im Zuge des für diese Maßnahme erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens darauf zu achten ist, dass die Anlagen zur dezentralen Versickerung (Muldensystem, ggf. daran angeschlossene Rohr-Rigolen) gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV auf ein fünfjähriges Niederschlagsereignis bemessen werden müssen.

Seitens des Landkreises wird empfohlen, die im Vorentwurf enthaltenen Rigolen grundsätzlich als kombinierte Rohrrigole (Kiesrigole mit integriertem Speicher-Versickerungsrohr DN 300 gemäß Ziffer 3.1 des Arbeitsblattes A 138) vorzusehen, da hierdurch deutlich mehr Speichervolumen zur Abpufferung von Starkregenereignissen geschaffen werden kann.

Darüber hinaus wird seitens des Landkreises empfohlen, die Verbindung der beiderseits der Planstraße A verlaufenden Mulden durch eine geschlossene Rohrstrecke zu ersetzen und die als Notüberlauf dienende geplante Rigole außerhalb der Straßenfläche vorzusehen, um Instandsetzungsarbeiten zu minimieren.

Die geplante Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG. Im Antrag ist auch ein Nachweis für den entlang der nördlichen Gebietsgrenze verlaufenden Sickergraben, der nicht nur als Notüberlauf für die Mulde des TG 4 dient, sondern auch Oberflächenabflüsse der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche aufnehmen soll, zu führen. Es wird seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass auch diese Anlage auf ein Regenereignis $n < 0,2$ zu bemessen ist. Auch hier sollte ein Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation vorgesehen werden.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen und angemessen beachtet.

11.5 Gasversorgung

Es wird vorausgesetzt, dass die Gasversorgung des Gebietes durch das vorhandene und zu erweiternde Betriebsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt wird.

11.6 Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen

Es wird vorausgesetzt, dass sowohl das vorhandene Fernsprechnet als auch die Breitbandverkabelung im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch verlegt wird. Ferner wird davon ausgegangen, dass angemessene Leitungsreserven bei der Verlegung eingeplant werden.

Die Deutsche Telekom leg in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2000 dar, dass zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Telekom Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens drei Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

11.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.1990 (BGBl. I S. 870), und der Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist überwiegend mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

11.8 Altablagerungen

Der Landkreis Diepholz hat mit Stellungnahme vom 04.02.2000 aus abfall- und bodenschutzbehördlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht, da im Planungsgebiet zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altablagerungen bekannt sind.

Zu Altstandorten liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine Informationen vor. Hier hat der Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten (ehemalige oder heutige gewerbliche Nutzung) eigene Recherchen zu veranlassen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz, Fachdienst Abfall- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

12. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover (Dezernat 406) bzw. das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - benachrichtigen werden.

13. Kosten

Für dieses Baugebiet wird die Erschließung durch die Kreissparkasse Grafschaft Diepholz als Erschließungsträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Sulingen abzuschließenden Erschließungsvertrages sichergestellt. Nach erfolgter Erschließung dieses Bereiches werden die Verkehrsflächen kostenneutral der Stadt Sulingen übertragen.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt-Versorgung sowie durch die Telekommunikationsverkabelung entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten der Stadt Sulingen, sondern werden durch die jeweiligen Versorgungsträger aufgebracht.

14. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Durch diesen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umlegungen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig. Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers, der Kreissparkasse Diepholz bzw., sofern es derzeit vorhandene öffentliche Verkehrsflächen betrifft, im Eigentum der Stadt.

Das Amt für Agrarstruktur weist darauf hin, dass für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß § 189 BauGB ggf. eine Ersatzlandbeschaffung erforderlich ist. Gemäß § 189 Abs. 2 BauGB soll die Gemeinde sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Diese Planungshinweise des Amtes für Agrarstruktur werden zur Kenntnis genommen. Wie vor dargelegt, hat die Kreissparkasse Grafschaft Diepholz die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgekauft, sodass sich eine Ersatzlandbeschaffung durch die Stadt Sulingen erübrigt.

16. Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Stadt Sulingen steht nach Maßgabe des § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht braucht nicht ausgeübt zu werden, da die Stadt Sulingen bereits Eigentümer der für die Erschließung erforderlichen Flächen ist bzw. nach Erschließung durch den Erschließungsträger vertragsgemäß die hergestellten Verkehrsflächen übertragen bekommt.

17. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 06.04.1999 und im Aushangkasten am Rathaus vom 01.04.1999 bis zum 28.04.1999 öffentlich angezeigt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.04.1999 ab 17.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses.

Im Verlauf der Bürgerbeteiligung wurde anhand von Planzeichnungen die vorgesehene Bauleitplanung dargestellt und erläutert. Aus der Bürgerschaft wurden hierzu Anregungen nicht geäußert.

18. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nach eingehender Erörterung der Bauleitplanung insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass der zwischen den Sportanlagen Nordsulingen und dem Bebauungsplan gelegene Bereich aufgrund der immissionsrechtlichen Vorbelastung nicht gänzlich einer weiteren Wohnbebauung zugefügt werden kann und die nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen als ökologische Ausgleichsflächen für das zukünftige westlich an diesem Bebauungsplan angrenzende Bebauungsplangebiet angerechnet werden können, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 30.11.1999 die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 07.01.2000 bis zum 07.02.2000.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 17.01.2000
siehe unter Pkt. 11.6 "Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen"

02. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 28.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

03. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 27.01.2000
siehe unter Pkt. 11.2 "Wasserversorgung".

04. Handwerkskammer Hannover,
Stellungnahme vom 12.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

05. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme vom 24.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
06. Preussen Elektra Netz,
Stellungnahme vom 20.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
07. Wintershall AG, Stellungnahme vom 21.01.2000
siehe unter Pkt. 8.5 "Bergrechtliche Belange".
08. BEB, Stellungnahme vom 25.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
09. Nieders. Landesamt für Bodenforschung,
Stellungnahme vom 12.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
10. Erdgas Münster, Stellungnahme vom 04.01.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
11. Straßenbauamt Nienburg/Weser,
Stellungnahme vom 02.02.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
12. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 04.02.2000
siehe unter Pkt. 11.4 "Oberflächenentwässerung",
Pkt. 11.8 "Altablagerungen"
13. Amt für Agrarstruktur Sulingen,
Stellungnahme vom 03.02.2000
Keine Bedenken (siehe jedoch auch unter Pkt. 15
"Bodenordnende Maßnahmen").
14. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 07.02.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
15. Landesjägerschaft Niedersachsen e. V. i.V.m.
Jägerschaft Grafschaft Diepholz,
Stellungnahme vom 05.02.2000
siehe unter Pkt. 8.3.1 "Landschaftsschutz"
16. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband
"Große Aue", Stellungnahme vom 08.02.2000
siehe unter Pkt. 11.4 "Oberflächenentwässerung"
17. Bergamt Celle, Stellungnahme vom 04.02.2000
siehe unter Pkt. 8.5 "Bergrechtliche Belange"
18. BEB, Stellungnahme vom 17.02.2000
siehe unter Pkt. 8.5 "Bergrechtliche Belange"

Weitere Belange wurden nicht geäußert.

19. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.02.2000 unter Einbeziehung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geäußerten Anregungen und Bedenken dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Sulingen "Obere Günne I" nebst zugehöriger Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst überarbeiteter Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30. März bis zum 02. Mai 2000 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken zu diesem Bebauungsplanverfahren geäußert.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 26.04.2000
siehe unter Pkt. 8.2.1 "Überörtliche Verkehrsbelange", unter Pkt. 11.4 "Oberflächenentwässerung".

02. Straßenbauamt Nienburg/Weser, Stellungnahme vom 04.04.2000

Das Straßenbauamt Nienburg/Weser nimmt Bezug auf sein Schreiben vom 02.02.2000. Bedenken werden nicht vorgebracht.

03. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND, Stellungnahme vom 13.04.2000

Der Wasserversorgungsverband nimmt Bezug auf sein Schreiben vom 02.01.2000, das inhaltlich unter Pkt. 11.2 der Begründung aufgeführt ist. Weitere Anregungen werden seitens des Verbandes nicht vorgebracht.

Vorsorglich wird vom Wasserversorgungsverband auf den Erschließungsvertrag der Stadt Sulingen mit der Kreissparkasse Diepholz hingewiesen. Hier bittet der Verband, ihm den Inhalt kenntlich zu machen, da zur Erstellung eines dreiseitigen Vertrages Stadt / Kreissparkasse / Wasserversorgungsverband SULINGER LAND die Verlegung der Wasserleitung noch vereinbart werden muss.

04. Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 06.04.2000

Keine Anregungen und Bedenken.

05. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 19.04.2000

Keine Anregungen und Bedenken.

06. Avacon, Stellungnahme vom 10.04.2000

Keine Anregungen und Bedenken.

07. Preussen Elektra-Netz, Stellungnahme vom 11.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

08. BEB, Stellungnahme vom 26.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

20. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 08.06.2000 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Planungshinweise erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

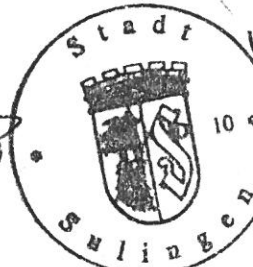
Sulingen, 05.05.1999 / 02.12.1999 / 20.12.1999 /
07.02.2000 / 22.02.2000 / 04.07.2000


(Sebode, Dipl.-Ing.)



Sulingen, 04.07.2000


(Schlüterbusch)
Bürgermeister




(Dinklage)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

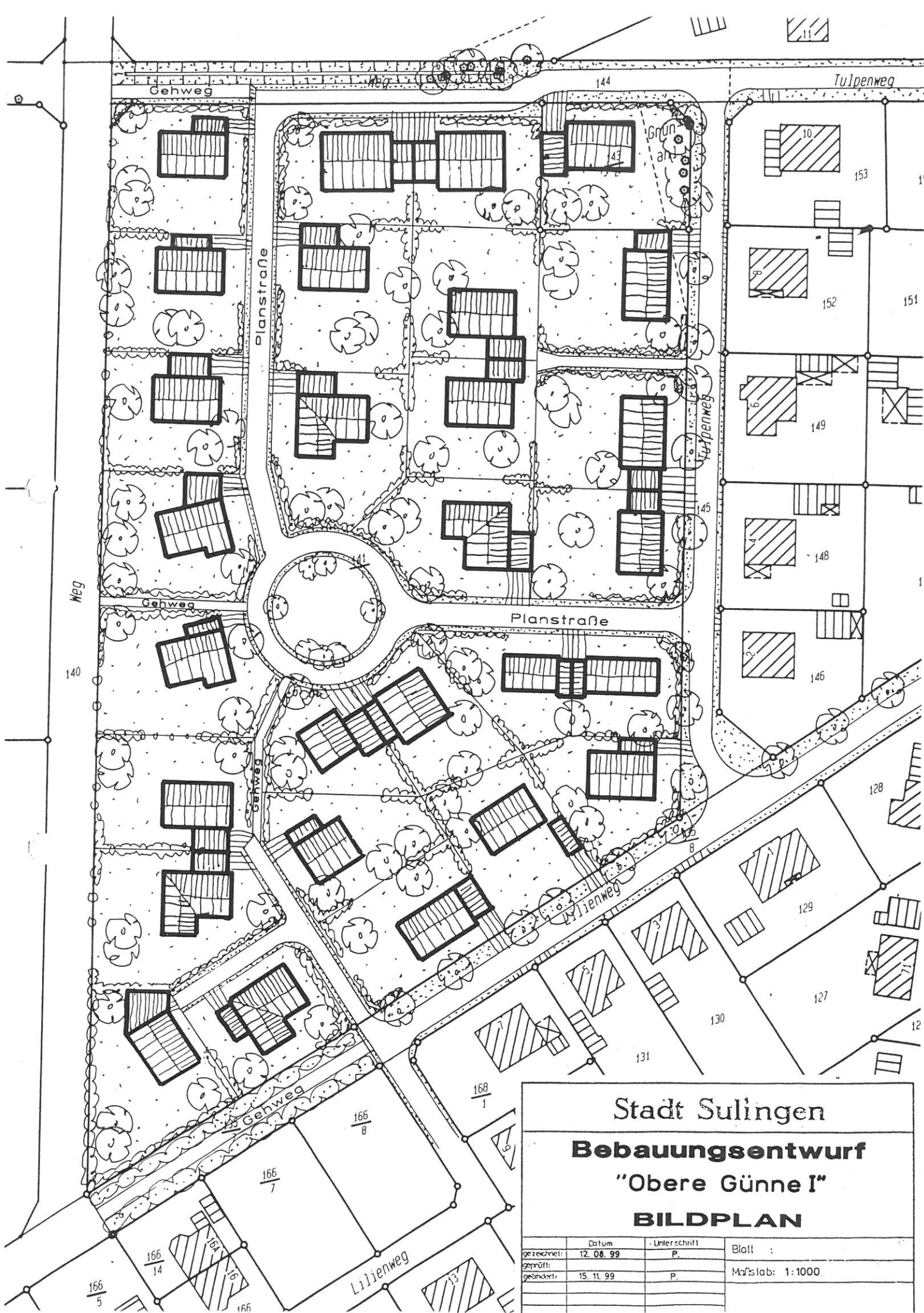
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2000 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 06.03.2000 bis zum 10.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 30. März bis zum 02. Mai 2000 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2000 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 04.07.2000


(Dinklage)
Stadtdirektor





Stadt Sulingen
Bebauungsentwurf
"Obere Günne I"
BILDPLAN

gezeichnet:	12. 08. 99	- Unterschrift	P.	Blatt :
geprüft:			P.	Maßstab: 1:1000
gebildet:	15. 11. 99			