

# Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“

- Verfahren nach § 13b BauGB -



Bildquelle: LGLN 2018

I.d.F.d. Satzungsbeschlusses

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Planziele und Abwägung der berührten Belange</b> .....	<b>6</b>
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	9
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	9
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	10
3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	10
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	18
3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	19
3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	20
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) .....	20
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) .....	21
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>21</b>
4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen .....	21
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	23
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	24
<b>5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren</b> .....	<b>25</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Stadt Sulingen möchte am nördlichen Stadtrand ein rund 1,6 ha großes Wohnbaugebiet erschließen. Das Plangebiet nördlich der *Neißestraße* knüpft nördlich an die schon vorhandene Bebauung im Bereich *Neißestraße / Memelstraße* an.

Nach wie vor ist eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Segment der Einfamilien- und Doppelhäuser für die Stadt Sulingen erkennbar. Hintergrund sind veränderte Haushaltsgrößen und Wohnstandards sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für moderate Bevölkerungszuwächse aus dem Umland, für die eine Ansiedlung im Mittelzentrum Sulingen reizvoll ist. Die Stadt hat die Intention, diesen Bevölkerungsentwicklungen gerecht zu werden.

Zwar liegt eine der wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Sulingen in der Qualifizierung des Bestandes und der Aktivierung von Baulücken. Eine systematische Nachverdichtung im Kernstadtbereich ist aber derzeit aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Grundstücken nicht umzusetzen. Im Kernstadtbereich der Stadt Sulingen bestehen zudem nur noch geringe Reserven von Baugrundstücken für eine Bebauung mit Wohngebäuden.

#### Ziel

Mit der Entwicklung des Wohngebietes im Bereich der *Neißestraße / Im Langel* werden attraktiv gelegene Wohnbaugrundstücke angeboten, bei denen in relativ kurzer Distanz wesentliche

infrastrukturelle Einrichtungen (z.B. Kindergarten im *Holunderweg*, Schulen in der *Schmelingstraße*, Seniorenversorgung in der *Memelstraße*) vorgehalten werden.

Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans werden sich an den Festsetzungen der südlich und östlich angrenzenden Baugebiete orientieren. Es wird eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung entsprechend der Wünsche der Bauwilligen ermöglicht.

Planerfordernis

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt und eine der wesentlichen Entwicklungsflächen der Stadt. Ein Bebauungsplan besteht zurzeit nicht, die Fläche ist noch baurechtlich Außenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat am 21.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Im Langel II“ beschlossen.

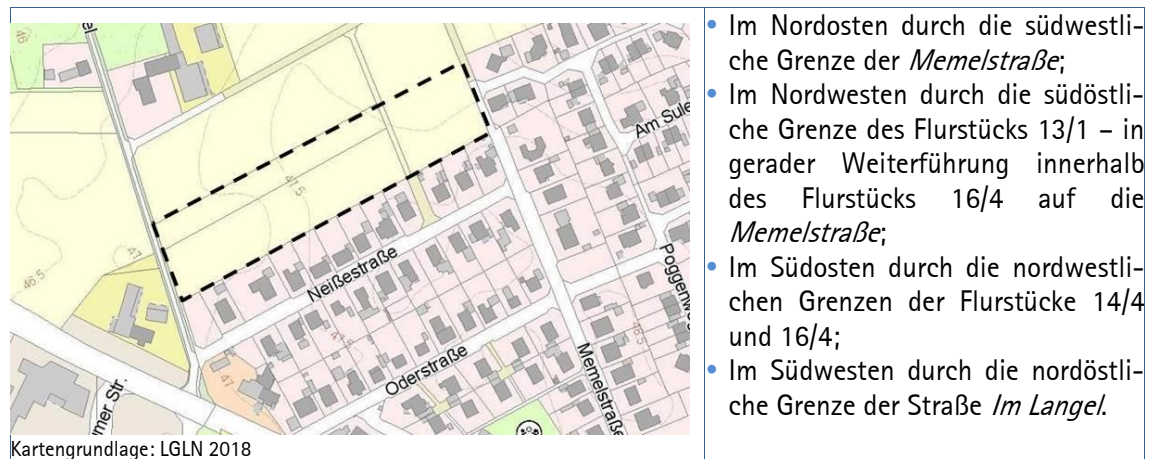
Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Sulingen und schließt nördlich an das Wohngebiet *Neißestraße* an. Östlich schließt sich das Baugebiet *Im Langel I* an.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße *Im Langel* bzw. in Weiterführung der *Memelstraße* und zusätzlich durch eine neue Planstraße die intern die neuen Wohnbauflächen erschließt.

Das Plangebiet ist insgesamt 16.320 m<sup>2</sup> groß. Im Einzelnen sind die Grundstücke Nr. 14/4 und 16/4 (tlw.) 15/3 (tlw.) und 13/2 der Gemarkung Sulingen, Flur 14 umfasst. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Land – LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt berücksichtigt.

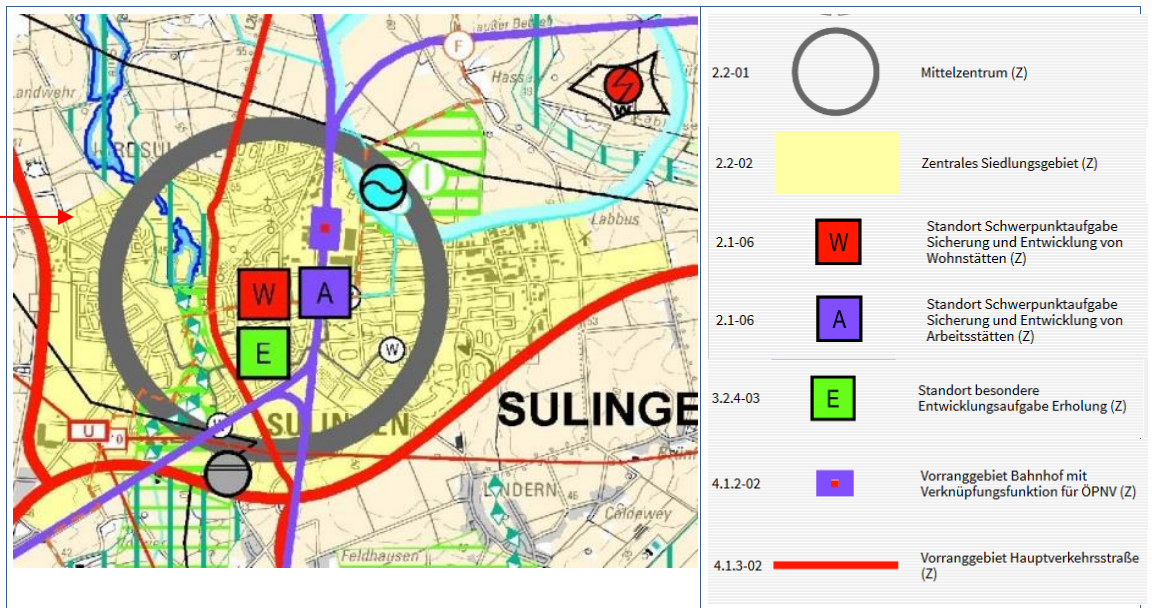
Kreis – RROP

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Diepholz**<sup>2</sup> hat die Stadt Sulingen als Mittelzentrum die spezielle Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Planung steht in Einklang mit diesem übergeordneten Ziel. Die Fläche des

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016. Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Hannover ist das RROP des Landkreises Diepholz derzeit außer Kraft gesetzt. Um die Rechtswirksamkeit des RROP wiederzuerlangen wiederholt der Landkreis Diepholz das Beteiligungsverfahren zum 2. RROP-Entwurf.

Plangebietes liegt innerhalb des Bereichs (gelb in der Abb. 2), der als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt definiert ist.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016



Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen ist seit dem 01.02.2016 rechtswirksam. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan infolge der Analyse zukünftiger Bedarfsflächen als Wohnbaufläche vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

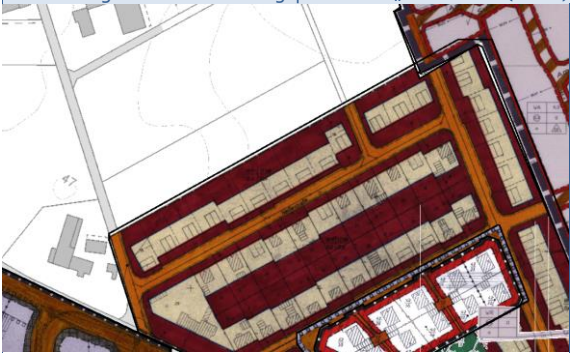


Abb. 3 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen



Angrenzende  
Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich östlich und südlich rechtswirksame Bebauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne

<p>Südlich angrenzend Bebauungsplan Nr. 3 „Nordwest“ (1965)</p> 	<p>Im Plan festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR), mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Es werden Bauteppiche von insgesamt rd. 20 m Breite entlang der Straßen vorgegeben, innerhalb derer die Hauptgebäude zu errichten sind.</p>
<p>Östlich angrenzend Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel I“ (1998)</p> 	<p>Im Plan festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Vorgeschrieben ist eine offene Bauweise (o), in der nur Doppel- und Einzelhäuser (ED) errichtet werden dürfen. Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.</p>
<p>Weiter südwestlich liegend der Bebauungsplan Nr.23 „Gewerbegebiet“ (1990)</p> 	<p>Der Plan grenzt nicht direkt an das Plangebiet an. Es setzt eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise fest. Die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung ergibt sich durch die Schutzansprüche der Wohnhäuser in der <i>NeiBestraße</i>. Da die Wohnhäuser im Bereich der <i>NeiBestraße</i> deutlich näher am Gewerbegebiet liegen ist auch der Schutz der nun neu geplanten Wohnbebauung gewährleistet.</p>

Verfahren nach  
§ 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren 13 b BauGB durchgeführt. Eine Durchführung der Planaufstellung nach § 13 b BauGB ist zulässig:

**§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**  
Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

- ... weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ...

Die Plangebietsfläche ist insgesamt 16.320 m<sup>2</sup> groß. Bei der geplanten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine **maximale Grundfläche** von rd. 4.900 m<sup>2</sup>, womit der Richtwert für die Anwendung des § 13b deutlich unterschritten wird.
- ... Zulässigkeit von Wohnnutzungen ...

Festgesetzt wird ausschließlich ein **allgemeines Wohngebiet (WA)**, womit auch diese Voraussetzung des Gesetzgebers erfüllt wird.

- ... die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen ...

Das Bebauungsplangebiet schließt an die zentrale Siedlungslage der Stadt Sulingen und an große kompakte Wohngebiete an. Die Forderung ist erfüllt.

- ... das Verfahren kann nur bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden ...

Der Aufstellungsbeschluss ist 2018 erfolgt. Diese Voraussetzung ist erfüllt.

- ... der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen ...

Die Stadt Sulingen plant infolge der großen Baulandnachfrage eine zügige Umsetzung des Baurechts und insoweit wird der Satzungsbeschluss aller Wahrscheinlichkeit nach bereits 2018 erfolgen.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes südlich und östlich angrenzend finden sich ausgedehnte Wohngebiete. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser.

Das Plangebiet selbst wird bislang als Ackerfläche genutzt.

Abb. 5 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen



Bildquelle Luftbild LGLN 2016

#### Planung / Vorhaben

Geplant ist die Entwicklung des Areals als Wohngebiet. Im Plangebiet können nach den bisherigen Überlegungen und in Weiterführung der baurechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete rd. 17 Baugrundstücke mit Größen etwa um 700 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Parzellierung des Plangebiets. Grundsätzlich sind auch kleinere Grundstücksgrößen möglich.

Die Anfahrt des Gebietes erfolgt von der Straße *Im Langel*. Erschlossen wird das Gebiet durch eine neue Planstraße. Nach Südosten wird eine Verbindung zur *Neißestraße* vorgesehen.

Die beiden neuen Baugrundstücke westlich der *Memelstraße* werden auch von der *Memelstraße* aus erschlossen.

Abb. 6 Möglicher Parzellierungsplan



Kartengrundlage: LGLN 2018

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes - Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden / ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

**3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)**

**Immissionen / Landwirtschaft**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Es wird deshalb eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von

Immissionen /  
Verkehrslärm

Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Nördlich des Plangebietes liegt eine ehemalige Hofstelle in ca. 68 m Entfernung (geringste Entfernung). Konflikte zwischen der geplanten Wohnbaunutzung und den Belangen der ehemaligen Hofstelle sind aufgrund der derzeitigen Nutzungsweise der Hofstelle nicht absehbar. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits aufgegeben.

In westlicher Richtung verläuft in einer Mindestentfernung von 215 m die Bundesstraße 61. Auf der Bundesstraße (Zählabschnitt 3375-Sulingen, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet) liegt ein Kfz-Verkehr von 9.811 Fahrzeugen pro Tag. Davon sind 1.543 Scherlastverkehrsfahrzeuge (Anteil 15,7 %).<sup>3</sup>

Die Belange des Schallimmissionsschutzes sind im Rahmen der Abwägung zu ermitteln, bewerten und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Nachfolgende Orientierungswerte für Verkehrslärm sollen bei der Planung von allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden:

Abb. 8 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45

Infolge der hohen Entfernung von rd. 215 m bis zu Bundesstraße (mit teilweise dazwischenliegender Bebauung) ist eine überschlägige Berechnung (siehe nachfolgende Abbildung) der Auswirkungen ausreichend. Gerechnet wurde der Wert bei den zulässigen 70 km/h auf dem Streckenabschnitt der Bundesstraße.

- Die überschlägige Berechnung zeigt, dass **tagsüber** an den nächstgelegenen Hausfronten des Neubaugebietes bei angenommener freier Schallausbreitung Pegel bis zu 53,7 dB(A) möglich sind. Damit werden die zugrunde zulegenden Orientierungswerte deutlich unterschritten.
- In den **Nachtstunden** ergeben sich bei ebenfalls völlig freier Schallausbreitung Werte bis maximal 46,3 dB(A)<sup>4</sup> und damit sind Überschreitungen von einem bis zwei dB(A) möglich.

Abb. 9 Überschlägige Ermittlung der möglichen Verkehrslärmimmissionen durch die B 61 in rd. 215m Entfernung<sup>5</sup>

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**  
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	9811	69.2 dB(A)
Straßengattung:	Bundesstraßen	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-1.5 dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	215 m	-9.3 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1.80 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.7 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T 53.7 dB(A) N 46.3 dB(A)		
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 581 m einsehen können!		
		<input type="button" value="Berechnen"/> <input type="button" value="Drucken"/> <input type="button" value="Schließen"/>

Copyright©2001 Reimer Paulsen

3 Bundesanstalt für Straßenwesen (BAST), Automatische Straßenverkehrszählung BAST,

4 Anwendung des Verkehrslärmrechners des VCD-Verkehrsclub Deutschland e.V., Berlin/ vcd.org, copyright 2001, Reimer Paulsen

5 ebenda

Aufgrund der möglichen Überschreitungen innerhalb der ersten Bauzeile im Gebiet (nur ein Wohnbaugrundstück), die zur B 61 zeigt werden vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen und es wird der rechnerisch entsprechende Lärmpegelbereich III für die erste Bauzeile im Plan festgesetzt. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III müssen die Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen aufweisen, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen (siehe textliche Festsetzung § 6).

Die Anforderungen in den weiter östlich liegenden Wohnbaubereichen entsprechen abgestuft den Lärmpegelbereichen II bzw. I. Eine eigenständige Festsetzung erfolgt zur Vereinfachung hier nicht, da diese Lärmpegelbereiche bei neu errichteten Gebäuden bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden. Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit diesen Regelungen sichergestellt.

### **3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse** (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Bei der vorliegenden Planaufstellung ist berücksichtigt worden, dass in der Stadt Sulingen nach wie vor ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von überwiegend Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es werden dabei insbesondere die zentralen Lagen in der Kernstadt Sulingen und weniger in den umliegenden Ortschaften von Sulingen nachgefragt.

Die Entwicklung von Standorten in direkter Anbindung an das Zentrum der Stadt ist daher weiterhin erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel von Sulingen. Vor dem Hintergrund der weiteren demografischen Tendenzen und der potenziellen Folgekosten der Stadt Sulingen wird daher eine behutsame Siedlungsentwicklung an integrierten Standorten fortgesetzt und qualitativ weiterentwickelt. Dagegen werden Flächenentwicklungen in den kleineren Ortsteilen der Stadt sowie in Streulagen nicht favorisiert. Die rasche Vermarktung der benachbarten Gebiete zeigt, dass der Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt weiterhin hoch ist.

Die Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie stabiler Bevölkerungsverhältnisse werden damit im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### **3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse** (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Im Umgebungsbereich sind keine besonderen sozialen und / oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Belange sind nicht berührt.

### **3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche** (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Wie viele Städte, sieht sich auch Sulingen vor der besonderen Aufgabe der Zentrumsentwicklung im ländlichen Raum. Im Zuge der demografischen Entwicklungen sind die Zentrumsnähe, und damit eine gesicherte Versorgungslage zum entscheidenden Faktor für Bauwillige geworden. Die Stadt erhält zudem die Gelegenheit mit gezielten Maßnahmen den Stadtrandbereich städtebaulich aufzuwerten. Die wachsende Stadt steht einerseits vor der Herausforderung technische und soziale Infrastruktur zu unterhalten und bei Zuwachs auszubauen. Andererseits wird die Auslastung und Aufrechterhaltung schon vorhandener Infrastrukturen durch die neue Wohnbauflächenentwicklung garantiert.

Dieser Teil der Stadterweiterung wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen bereits konzeptionell berücksichtigt. Die durch die Planung in Anspruch genommene Fläche ist in diesem als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Umfeld des Plangebiets wird bereits langjährig für die Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch genommen. Da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Wohnbereiche anschließt, wird die vorhandene Charakteristik fortgeführt.

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten und schließt wie in der Nachbarschaft auch Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m<sup>2</sup> sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung.

Die Belange insbesondere der Fortentwicklung von Ortsteilen und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden damit durch die Planung beachtet.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Am Stadtrand wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere Neubausiedlungen erschlossen. An diese, von Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlungen knüpft das Plangebiet an. Im Übergangsbereich zwischen Stadt und Land fügt sich die neue Wohnbaufläche mit lockerer Bebauung in die Umgebung ein; es herrschen unterschiedliche Baustile vor. Ackerflächen rahmen das Baugebiet im Nordwesten ein und leiten in die freie Landschaft über.

Von der Festsetzung einheitlicher Gestaltungsvorschriften im Plangebiet wird abgesehen. Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachlandschaften, zu Außenmaterialien oder zu spezifischen Farbgebungen sind regelmäßig dann geboten, wenn sich im Umgebungsbereich einheitliche Strukturen entwickelt haben, die weiterhin geschützt werden sollen. Im vorliegenden Planfall sind sowohl die Bauten im Plangebiet wie auch angrenzend sehr unterschiedlich in ihrer Kubatur und auch ihrer Materialienwahl.

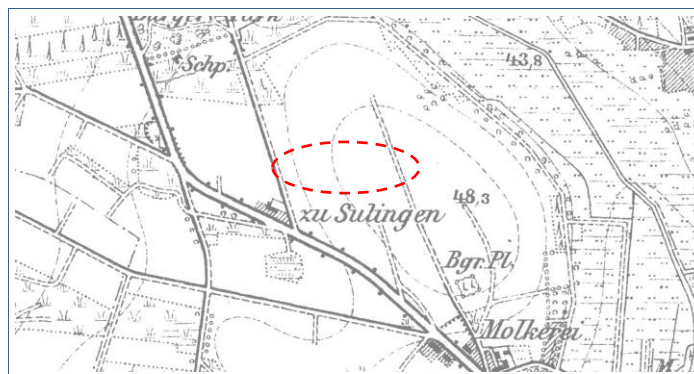
Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

Archäologischer Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet archäologische Denkmalfunde zu erwarten sind. Auf dem Plan ist ein Hinweis enthalten, dass Bodenfunde entsprechend den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in jedem Fall meldepflichtig sind.

Abb. 10 Auszug aus der preußischen Landesaufnahme (quelle: LGLN) und Lage des Plangebietes



Die historische Karte für die Stadt Sulingen zeigt in diesem Zusammenhang keine direkten Hinweise auf mögliche Siedlungsansätze oder Fundlagerstätten.

Mit Schreiben vom 02.10.2018 teilt der Landkreis Diepholz - untere Denkmalschutzbehörde - mit, dass bei dem Umfang der geplanten Bodeneingriffe mit der Zerstörung bisher unentdeckt gebliebener Funde gerechnet werden. Aufgrund dessen geht der Landkreis davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahnlosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung fachgerechte archäologische Dokumentation etc.).

Die historische Karte für die Stadt Sulingen zeigt in diesem Zusammenhang keine direkten Hinweise auf mögliche Fundlagerstätten. Auch die umliegenden Baugebiete haben während der Bauarbeiten nach Kenntnis der Stadt keine Hinweise auf Bodenfunde ergeben. Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich der Behörde anzeigen um eine Begutachtung vor Ort bei Bedarf zu

ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein Querschnitt durch das Plangebiet, der der zuständigen Behörde Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Für die nachfolgenden Erdarbeiten jedes einzelnen privaten Baugrundstückes und der Privatpersonen wird dagegen eine zwingende Verpflichtung zur Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nicht für erforderlich erachtet, wenn sich im Rahmen der öffentlichen Arbeiten bzw. der Prospektion keine Hinweise ergeben. Hierfür wird der bereits auf dem Plan enthaltene Hinweis, dass Bodenfunde in jedem Fall meldepflichtig sind, als ausreichend erachtet.

### 3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Ackerfläche dar, die weder Baum- noch Strauchbestände aufweist. Auch nach Aussagen der Fachpläne kommt dem Plangebiet keine besondere ökologische Funktion zu. Es ist daher allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor. An das Plangebiet grenzen nördlich und nordwestlich weitere Ackerflächen an. Diese bieten Habitate für Vogelarten des Siedlungsraumes innerhalb eines nahen, räumlich-funktionalen Zusammenhangs. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet weitere Hausgärten entstehen, die als Habitatstrukturen dienen können.

#### Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnten. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bauarbeiten, nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden.

#### Fläche / Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Speziellen ist das Plangebiet Teil eines Lehmverbreitungsgebietes.<sup>6</sup> Das Plangebiet wird von Podsolgley-Braunerde aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen eingenommen.<sup>7</sup> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit schutzwürdigen Böden.<sup>8</sup> Die Nutzungsbedingungen für Geothermie im Gebiet werden mit zulässig und gut geeignet beschrieben.<sup>9</sup>

6 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodengroßlandschaften / Bodenlandschaften in Niedersachsen

7 Umweltserver NIBIS, Geozentrum

8 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen

9 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Die Bodenklasse in einer Tiefe von 0 m bis 1 m wird mit 5 beschrieben, es liegt somit im Plangebiet eine schwer lösliche Bodenart vor. Dabei handelt es sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischtkörnige bindige Lockergesteine, mit lagenweisem Sand und Kies.<sup>10</sup>

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. bei einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Stadt Sulingen ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben hinter der bestehenden Nachfrage zurückstehen und sonst keine ausreichende Deckung mit Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets gewährleistet werden kann. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden.

Die Erschließung ist ebenfalls möglichst flächensparsam angelegt und kann an bereits bestehende Erschließungsanlagen – hier die Straße *Im Langel* sowie die *Neiße* – anknüpfen. Das übergeordnete Interesse der Stadt – die Schaffung benötigter Wohnbauflächen zur Deckung der konstant hohen Nachfrage – wird an dieser Stelle den verbleibenden, vergleichsweise geringeren Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt.

#### Wasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 40 m bis 45 m über NN und damit etwa 2 bis 5 m unter Geländeoberfläche<sup>11</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist teilweise unterschiedlich. Direkt im Anschluss an das Baugebiet *Neiße* ist sie mit 151 – 200 mm/a mittel. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist sie mit 51 – 100 mm/a deutlich geringer.<sup>12</sup> Zur Basis des oberen Grundwasserleiters gibt es keine Informationen.<sup>13</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als hoch beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser eher gering. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet werden als gut beschrieben.<sup>14</sup> Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung durchgeführt, die dies weitgehend kompensieren können und anfallendes Oberflächenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12). Hierzu liegt eine Untersuchung über die Versickerungsfähigkeit des Bodens vor.<sup>15</sup>

#### Luft / Klima

**Großklima** – Das Plangebiet liegt in der klimatologischen Region „Geest- und Bördebereiche“, mit relativ zur Küste größeren mittleren Temperaturschwankungen, höheren Temperaturen im Sommer und leicht verminderten Niederschlägen. Die Winde mit mittleren Windgeschwindigkeiten von 3 bis 5 m/s kommen überwiegend aus West bis Südwest. Das Klima kann noch als maritim beschrieben werden.<sup>16</sup>

**Kleinklima** – Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Stadt, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Ausgleichend auf das Stadtklima kann vor allem die Anlage von neuen Hausgärten innerhalb des Gebietes wirken.

10 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 000, Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

11 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200 000 – Lage der Grundwasseroberfläche

12 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Grundwasserneubildung

13 Basis des oberen Grundwasserleiter-Komplexes 1:200 000, Geodatenzentrum Hannover

14 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1:200 000, Lage der Grundwasseroberfläche, Schutzpotenzial, Mächtigkeit, Geodatenzentrum Hannover

15 Versickerungsuntersuchung, Projekt: 2666-2017 Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“, 27232 Sulingen, erstellt durch M & O Büro für Geowissenschaften, Spelle, 08.01.2018

16 siehe Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Seite 3-221

**Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht derzeit dem der typischen Kulturlandschaft am nördlichen Stadtrand von Sulingen. Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser städtischen Lage nicht erheblich, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

**Kultur-/ Sachgüter**

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

**Eingriff**

Eine **Vermeidung** von Eingriffen nach Naturschutzrecht ist im Vorfeld durch die Standortwahl erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden geschont. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nach Ansicht der Stadt nicht möglich und nicht sinnvoll, da der Standort ist in seinem städtischen Umfeld ohne Alternative ist.

Eine **Minimierung** des Eingriffs wurde

- durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades berücksichtigt;
- dadurch berücksichtigt, dass die Oberflächenentwässerung durch eine Regenrückhaltung und gedrosselte Weiterleitung zur Vorflut geregelt wird; damit werden die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt und die allgemeine Grundwasserspense wird nicht nachteilig verändert;
- dadurch berücksichtigt, dass auf den neu entstehenden privaten Baugrundstücken ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume vorgesehen wird.

Abb. 11 Bestand – Wertigkeiten derzeit

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Acker	A	0,8	16.320	13.056
<b>Summe</b>			<b>16.320</b>	<b>13.056</b>

Abb. 12 Planung – Wertigkeiten nach geplante Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3 (13.200 m <sup>2</sup> )				
- bebaute Fläche (0,3 mit Überschreitung 50 % BauNVO)	X	0	5.940	0
- Hausgarten / Grün	PZA	1,0	7.260	7.260
Grünfläche, öffentlich (Regenrückhaltebereich)	SXS	1	620	620
Verkehrsfläche – Planstraße	X	0	2.500	0
<b>Summe</b>	-	-	<b>16.320</b>	<b>7.880</b>

Abb. 13 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Vor dem Eingriff	16.320	13.056
Nach dem Eingriff	16.320	7.880
<b>Saldo</b>	<b>16.320</b>	<b>- 5.176</b>

Rechnerisch entsteht durch die Planung ein Wertedefizit von rd. 5.176 Wertpunkten. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich mit der vorliegenden Planaufstellung rechtlich nicht. **Kompensationsmaßnahmen** sind bei Anwendung des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

**Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht.

Nächtlichen Beeinträchtigungen in einem kleinen Teil des Plangebietes durch den Verkehr auf der Bundesstraße 61 kann durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Der archäologische Denkmalschutz wurde durch einen allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden in den Plan aufgenommen.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch das entsprechende Fachrecht sichergestellt.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Keine.

**3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung**  
(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.

Einzelhandel

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur kleine Läden zugelassen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Einzelhandelsentwicklungen, die die Sicherung der Versorgungsstrukturen im Zentrum gefährden könnten, sind ausgeschlossen.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

Landwirtschaft

Die Inanspruchnahme von Ackerfläche für den Zweck der Wohnbebauung wird teilweise von der Landwirtschaft kritisch gesehen. Generell gilt, dass landwirtschaftliche Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden sollen (§ 1a (2) BauGB).

Die Stadt Sulingen verfügt über einen aktuellen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Stadtgebiet den Bedarf an notwendigen Entwicklungsflächen bilanziert und offenlegt. Dabei ist auch erhoben worden, in welchem Maß Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung sowie sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung möglich wären. Die Nachverdichtung der Stadt wurde darin geprüft. Das Plangebiet ist eine seit längerem vorgesehene, Entwicklungsfläche, die vorhandene Wohnlagen und Wohnentwicklungen der letzten Jahre weiterführt.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders schutzwürdigen Böden<sup>17</sup>. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential wird als mittel eingeschätzt<sup>18</sup>. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Sie befindet sich jedoch bereits im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft (STEG), und steht somit für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter zur Verfügung.

Wie dargelegt ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Sulingen derzeit sehr hoch ist. Die Ausweisung weiterer Wohngebiete in einem direkten räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Erschließung und Infrastruktur ist daher beabsichtigt. Die Stadt nimmt damit nur in erforderlichem Umfang Flächen in die Nutzung bzw. entzieht diese ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die betroffene Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes vorgesehen und städtebaulich in ihrer Lage zielführend.

Deshalb gewichtet die Stadt Sulingen im vorliegenden Fall die Belange einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Wohnversorgung im Stadtgebiet höher als die allgemeinen Belange der Landwirtschaft, die verständlicherweise auf einen Erhalt aller landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zielen.

Hofstelle

Die Landwirtschaftskammer weist mit Schreiben vom 04.09.2018 darauf hin, dass sich im immissionsschutzrechtlich relevanten Umfeld der Planung ein vermutlich aktiver landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sei es unerheblich, ob der Betrieb lediglich durch Nicht-Nutzung aufgegeben wurde. Entscheidend für die immissionsschutzrechtliche Irrelevanz sei nach heutiger Rechtsauffassung die aktive Nutzungsaufgabeerklärung der Rechteinhaber der Haltungsgenehmigung, die unabhängig vom tatsächlichen Betrieb der Anlage Bestandsschutz genießt. Es ist für diesen baurechtlichen Status unerheblich, ob landwirtschaftliche Einnahmen generiert werden oder nicht. Die Landwirtschaftskammer weist weiterhin darauf hin, dass eine agrarstrukturelle Relevanz einer Fläche nicht mit dem Übergang in außerlandwirtschaftliches Eigentum erlischt. Somit entbindet das Eigentum bei der Siedlungsgesellschaft nicht von der Berücksichtigung der Belange im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. B BauGB.

Es wird bezüglich der obigen Problematik die Empfehlung des Landkreises berücksichtigt. Er sieht die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt, sobald durch eine Erklärung nachgewiesen wird, dass die Tierhaltung auf der nördlich des Plangebiets gelegenen Hofstelle erloschen ist und auch dauerhaft darauf verzichtet wird. Diese Erklärung wird von der Stadt eingefordert. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde mit Schreiben vom 15.02.2019 mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme<sup>19</sup> beauftragt. Diese liegt seit dem 22.03.2019 vor und legt dar, dass keine unzumutbaren Belästigungen vorliegen, die auf das Plangebiet einwirken.

Forstwirtschaft

Die Belange werden nicht berührt.

17 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2008

18 Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential, NIBIS-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2004

19 Gutachtliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Wohnbebauung in Sulingen, Landkreis Diepholz, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Nienburg 22.03.2019, Verfasser: Dipl. Ing Wöhler.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Die Belange werden nicht in besonderer Weise berührt.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

- **Strom** – Träger der Elektrizitätsversorgung ist die RWE. Das Gebiet kann durch Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes angeschlossen werden. Um eine frühzeitige Abstimmung seitens der Bauträger mit den Leitungsträgern wird regelmäßig gebeten. Es wird auf die Erkundigungspflicht für Bauunternehmer hingewiesen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- **Gas** – Träger der Gasversorgung ist die RWE. Über die Anschlussmöglichkeiten entscheidet der Versorgungsträger.
- **Trinkwasser** – Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserversorgungsverbands Sulinger Land möglich ist. Eine ausreichende Wasserversorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung des Netzes gewährleistet werden.
- **Abwasser / Klärwerk** – Die Beseitigung der Schmutzwässer obliegt dem Wasserversorgungsverband Sulinger Land. Die Kläranlage ist bedarfsorientiert erstellt. Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist möglich.
- **Brandschutz** – Es wird sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, erfolgen.
- **Telekommunikation** – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Deutsche Telekom. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.
- **Abfall** – Die Abfallentsorgung für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Diepholz gewährleistet. Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen, Wendehämmer sind insoweit nicht erforderlich. Die geforderten 10 m Radien in den Einmündungsbereichen sind berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.9 Verkehr).

Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der Verkehrsflächen und der zukünftigen Grundstücke hier angemessene Stellflächen zur Abholung berücksichtigt werden können.

Technische Ver- und Entsorgung

Oberflächenwasser

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe dazu Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft“).

Altablagerungen

Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Durch die langjährige Nutzung der freien Flächen als Ackerland ist auch nicht von Altablagerungen auszugehen.

Soziale Infrastruktur

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist zu prüfen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entstehen kann. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 17 Baugrundstücken zu rechnen. In der

Regel weisen die Einfamilienhäuser in Sulingen nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb. 14 Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses

	Personen insgesamt	Personen je Altersgruppe			
		0 – 5 Jahre <sup>21</sup> (4 %)	5 – 20 Jahre (16 %)	20 – 65 Jahre (60 %)	65 Jahre und älter (20 %)
<b>Ca. 17 Wohnhäuser / durchschnittlich 2,3 Personen pro Haushalt</b>	Sulingen gesamt 12.755 <sup>20</sup> EW				
<b>Minimum: 1 Wohneinheit / Haus = 17</b>	39	2	6	23	8
<b>Maximum: 2 Wohneinheiten / Haus = 34</b>	78	3	12	47	16

Bei einer vollständigen Ausnutzung des Baugebietes mit je zwei Wohnungen pro Haus ist mit etwa 3 Kindern im Kindergartenalter und etwa 12 Schulkindern zu rechnen. Dieser Zuwachs ist mit den in Sulingen vorhandenen Einrichtungen zu bewältigen. Speziell für Kleinkinder unter sechs Jahren bieten die entstehenden Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten. Der nächstgelegene, öffentliche Spielplatz (Bereich *Weichselstraße*) der Stadt befindet sich in rd. 231 m Entfernung.

Die Lage im zentralen Siedlungsbereich der Stadt ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit von Stätten und Einrichtungen der Nahversorgung, medizinischen Versorgung sowie Bildung und Betreuung. Generell können Gemeindeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc. durch eine Innenverdichtung und Einwohnerzuwachs in zentraler Lage eine verbesserte Auslastung ohne Steigerung des Verkehrsaufkommens erfahren. Infrastrukturell kann die gesamte Ver- und Entsorgung des Innenbereichs als gesichert und gut erreichbar gelten. Zusätzliche Erfordernisse ergeben sich nicht.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)**

**Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bewilligungs- und Erlaubnisfeldes Scholen (Kohlenwasserstoffe). Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Feld der Bewilligung ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. Die Berechtigungen liegen bei der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Berechtigung läuft bis zum 30.09.2030. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

**Rohstoffe**

Das Gebiet weist keine Vorkommen auf<sup>22</sup>.

20 Einwohnerzahl am 31.12.2016

21 Anteile an der Bevölkerung, Quelle: LSKN-online 2012

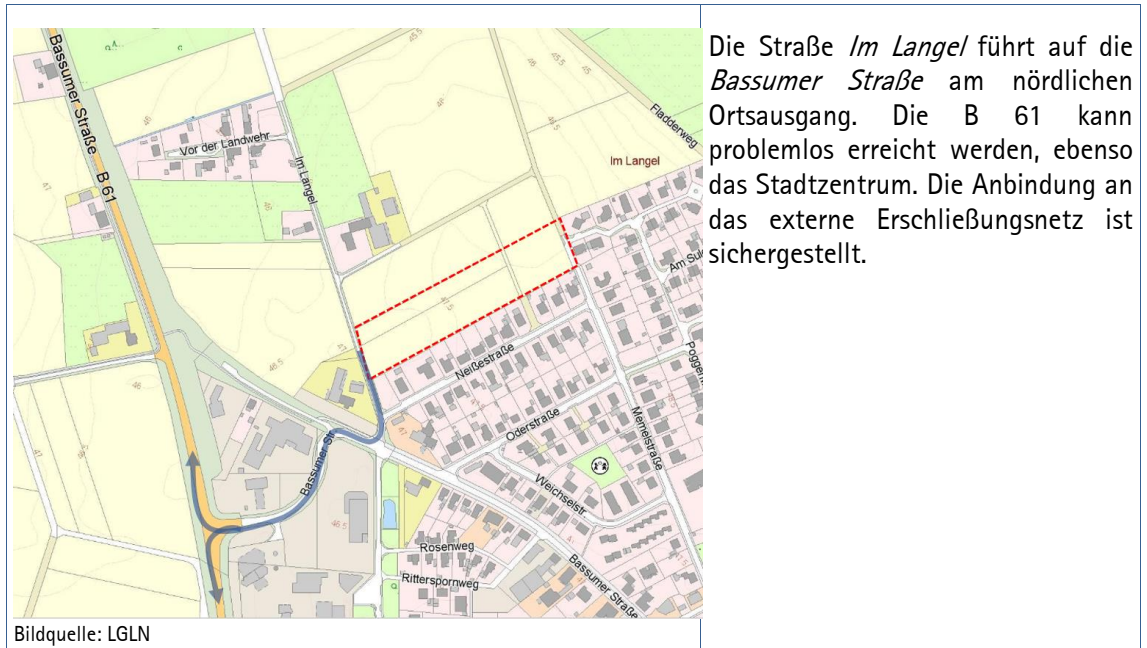
22 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Straße *Im Langel* sowie an der *Memelstraße*.

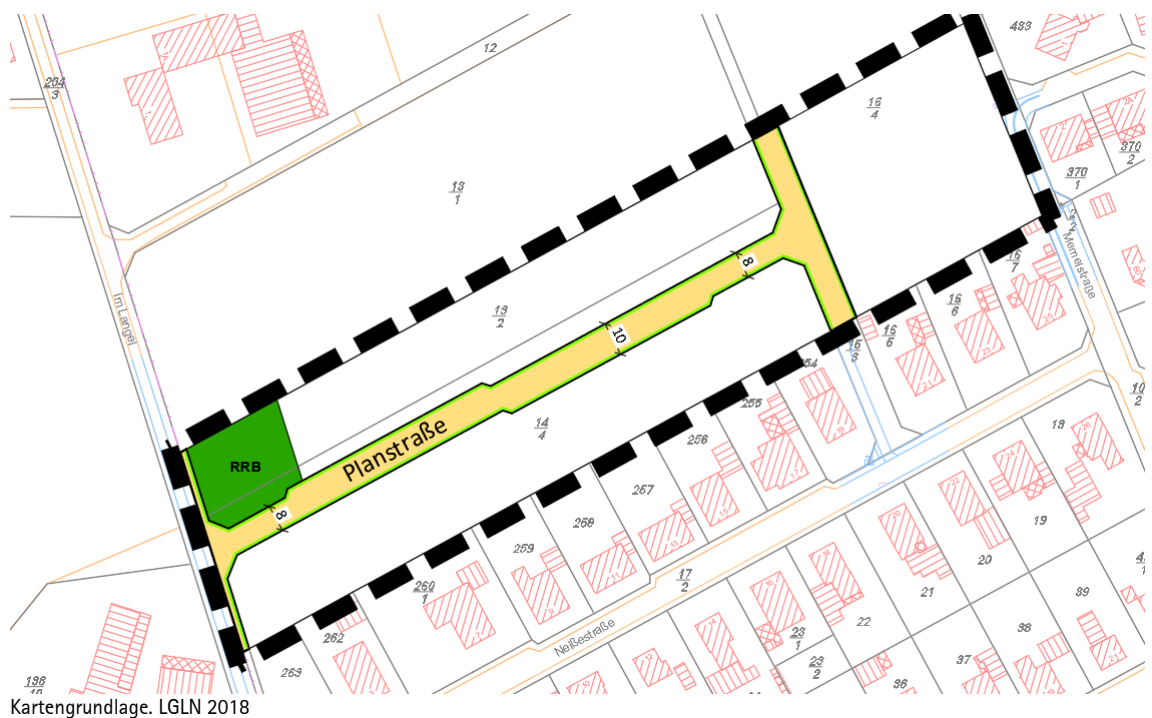
Abb. 15 Externe Anbindung des Gebietes



Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße als Haupterschließung. Sie weist ein Profil von insgesamt 8 m – 10 m Breite auf und verläuft als Ringerschließung über die *Neißstraße*. Wendehämmer sind nicht erforderlich. Die Einmündungsbereiche sind mit rd. 6 m Breite abgekippt (vergleichbar den bisherigen Einmündungsbereichen in *Neißstraße* und *Memelstraße*). Sie sind damit für die Einfahrt z.B. von Müllfahrzeugen geeignet.

Abb. 16 Geplante innere Erschließung des Gebietes



Fußgänger /  
Radfahrer

Besondere Fußwegeverbindungen sind infolge der rel. geringen Größe des Plangebietes und der klaren Ringschließung nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Entlang der Planstraße können im Zuge der Ausbauplanungen und unter Berücksichtigung der erforderlichen privaten Grundstückszufahrten bei Bedarf Parkmöglichkeiten angeordnet werden.

ÖPNV

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

Abb. 17 Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV



Kartengrundlage: Open street map

### 3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Dennoch wird vom Landesamt für Geoinformation und Landvermessung in Planverfahren regelmäßig eine frühzeitige Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Zwar liegen keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals vor. Allerdings wird die Stadt zur vorsorgenden Gefahrenabwehr auch für den vorliegenden Planfall die Auswertung der Kriegsluftbilder einholen. Die angeforderte Luftbilddauswertung erbrachte keine Bestätigung des Verdachts auf Kampfmittel.

Es ist sicherzustellen, dass mögliche Blindgänger nicht zu einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Militärischer  
Flugplatz

Mit Schreiben des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.08.2018 wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf befindet. Durch den Flugplatz/ Flugbetrieb ist mit Lärm-/ Abgasemissionen zu rechnen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.

### 3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)<sup>23</sup> der Stadt wurde berücksichtigt. Einzelhandelsnutzungen im Gebiet mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> wurden ausgeschlossen (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen). Allein kleinflächiger Einzelhandel zur quartierbezogenen Versorgung, z.B. in Form eines Kiosks oder eines Backstandes ist zugelassen.

### 3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

**Grundwasser**

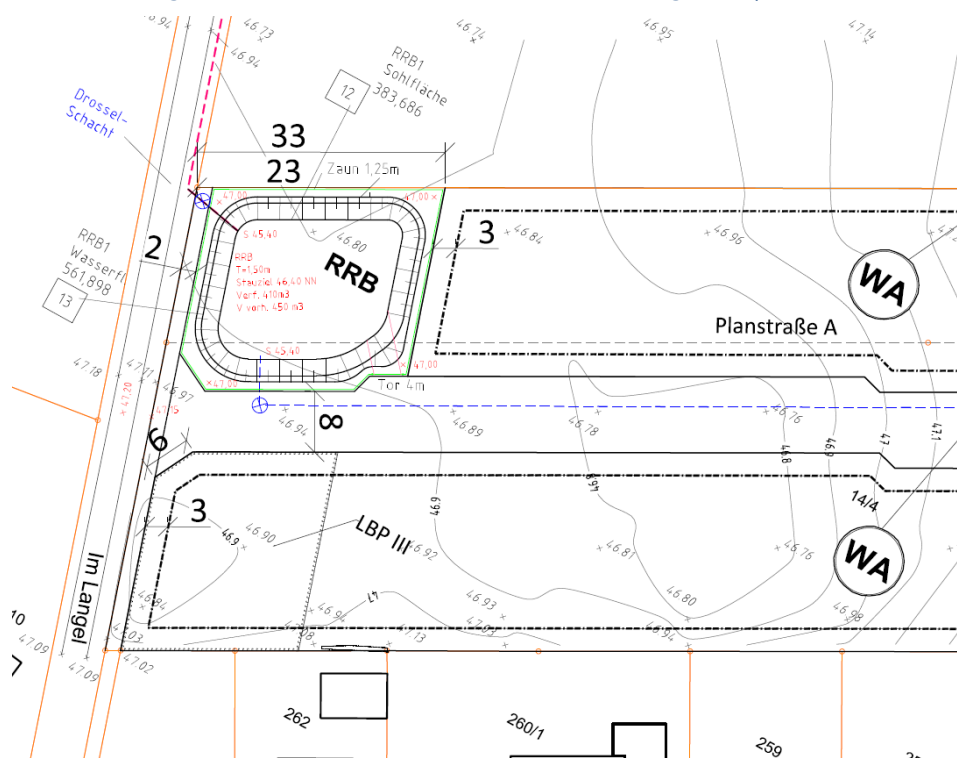
Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Planung sind nicht zu erwarten (siehe Schutzgut Wasser, Kapitel 3.7).

**Oberflächen-entwässerung**

Zum einen wurde eine Versickerungsuntersuchung<sup>24</sup> erstellt. Da im Plangebiet oberflächennah schlecht wasserdurchlässiger Geschiebelehm ansteht, ist das Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen nur eingeschränkt geeignet.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor<sup>25</sup>. Danach erfolgt die Entwässerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers durch eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes. Während der Bearbeitung des Entwässerungskonzeptes ist auch eine Lage des RRB im weiter westlich - außerhalb - des Plangebietes geprüft worden. Es sollte vermieden werden, dass auf einen vollständigen Bauplatz für die Regenrückhaltung verzichtet werden müsste. Für die Lage angrenzend außerhalb des Plangebietes ergaben sich jedoch keine Flächenoptionen oder Verfügbarkeiten. Insoweit wird die Entwässerung innerhalb des Gebietes auf einer ca. 800 m<sup>2</sup> großen Fläche am westlichen Plangebietsrand vorgesehen. Damit ist eine gesicherte Oberflächenentwässerung im Gebiet möglich. Vom vorgesehenen Standort aus ist eine gedrosselte Zuführung auf kurzem Weg zum nächsten Graben bzw. der nächsten Vorflut möglich.

Abb. 18 Auszug aus dem Entwurf des Oberflächenentwässerungskonzeptes<sup>26</sup>



23 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, Teilfortschreibung, Endbericht 03. November 2013, erstellt durch Stadt+Handel, Dortmund  
 24 Versickerungsuntersuchung, Projekt: 2666-2017 Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“, 27232 Sulingen, erstellt durch M & O Büro für Geowissenschaften, Spelle, 08.01.2018  
 25 Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“, erstellt durch Ingenieurbüro Addicks, Oldenburg, 31.07.2018  
 26 ebenda

Die Entscheidung über die Art und den Umfang der Unterhaltungsarbeiten am Graben „S-A 7.009“ obliegt dem Wasser- und Bodenverband „Sule-Allerbeeke“. Das Gewässer wird auch weiterhin in der bisherigen Art und Weise unterhalten. Sollte eine verstärkte Unterhaltung durch die Einleitung notwendig werden, so behält sich der Verband vor, die Mehrkosten hierfür von der Stadt Sulingen zu fordern. Der Unterhaltungspflichtige haftet nicht für Schäden am Regenwassersystem, die aus dem Zustand des Gewässers hervorgerufen werden.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

### 4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** vorgesehen.

Ausgeschlossen im Gebiet wird Einzelhandel, soweit er eine Verkaufsfläche von mehr als 50m<sup>2</sup> aufweist. Damit ist z.B. die Errichtung eines Kiosks zur Eigenversorgung von Gebieten noch möglich. Sonstiger Einzelhandel soll sich – gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept von Sulingen – vornehmlich im Zentrum der Stadt ansiedeln.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Gebiet nicht zulässig. Für diese Zwecke befinden sich ebenfalls ausreichend Bauflächen im Bereich des Stadtkernes oder im Sanierungsbereich von Sulingen.

Ausgeschlossen sind weiter alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da der Charakter der bestehenden hochwertigen Wohngebiete in Sulingen weiter fortgesetzt werden soll und diese erfahrungsgemäß flächen- und verkehrsintensiven Betriebe im Gegensatz zur angestrebten Kleinteiligkeit stehen (siehe textliche Festsetzung § 1).

#### Maß der baulichen Nutzung


Die **Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten** pro Gebäude soll dazu beitragen, dass sich die maximale Einwohnerentwicklung im Wohngebiet am Dichtecharakter der umliegenden Wohngebiete orientiert. Dies gilt auch für Doppelhäuser, in denen je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei 0,3 und entspricht dem Versiegelungsgrad sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes.

#### Bauweise

Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die Höhe der Gebäude wird bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II) begrenzt auf eine maximale **Firsthöhe** von 9.50 m. Die Festsetzungen ermöglichen damit auch den Bau von sog. Stadtvillen, die allerdings in der Gesamthöhe die Höhe sonstiger Einfamilienhäuser im Umfeld nicht überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Abb. 19 Verwendete Nutzungsschablone im Plan

<b>WA</b> 2 Wo	<b>II</b>	Durch die Festsetzung einer maximalen <b>Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von 0,4 m</b> wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen Rechnung getragen (siehe textliche Festsetzung § 3).  Bezugsgröße für die Messung ist die zugehörige Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen (siehe textliche Festsetzung § 3).
<b>0,3</b>		
<b>O</b>		
<b>FH - max. 9,5 m</b> <b>EGF - max. 0,4 m</b>		

Aufgrund der obigen Regelungen kann die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) für die allgemeinen Wohngebiete entfallen, da über die maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Anpassung an die Bauformen in der Umgebung erreicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Baugebiet über **Baugrenzen** definiert, die in der Regel 3 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt verlaufen. Die Bauteppiche lassen dabei einen größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude. In den Wohngebieten sind damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke möglich.

**Stellplätze und Garagen** sind dabei auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen gegenüber straßenseitigen Grundstücksgrenzen jedoch einen Abstand von 1,00 m einhalten. Entsprechend der Vorgaben der GaStpIVO müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (siehe textliche Festsetzung § 4).

**Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine **Planstraße** mit insgesamt 8,0 m Profilbreite, die für die Umsetzung von möglichen Parkbuchten zweimal versetzt auf 10 m Breite aufspringt. Die Streckenabschnitte sind kurz und insoweit sind keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich. Die Einmündungsbereiche sind jeweils um 5 m gekröpft.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 Autoeinstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es jedoch auch, gelegentlich im Straßenraum Fahrzeuge abzustellen.

**Pflanzgebot**

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung des Baugebiets wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung § 5).

**Lärmpegelbereich**

In der ersten Bauzeile, die zur Bundesstraße 61 zeigt wird vorsorglich der **Lärmpegelbereich III (LPB)** festgesetzt. Innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen müssen die neu errichteten Gebäude an allen der B 61 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorsehen, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen.

Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Januar 2018 sind zu beachten.

Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den der Straße abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und / oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2\text{m}$  gegen Verkehrslärm zu schützen.“

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup>;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

### § 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

### § 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf 9.50 m (§ 9 (3) BauGB). Bezugspunkt ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße im Bereich des Gebäudeeingangs. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 40 cm (§ 9 (3) BauGB) über den in § 3.1 der textlichen Festsetzungen genannten Bezugspunkten liegen.

### § 4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Zu- und Abfahrten jedoch mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 2 GaVO).

### § 5 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm betragen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB). Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
		<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
Obstbäume eigener Wahl			

## S 6 Immissionsschutz – Verkehrslärm Bundesstraße 61 – Lärmpegelbereich (LPB) III

An allen der Bundesstraße 61 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße 61 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den **LPB III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen.

- Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Januar 2018 sind zu beachten.
- Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs auf den der Straße abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und / oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2\text{m}$  gegen Verkehrslärm zu schützen.“

### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

#### Nachrichtliche Übernahme

- **Bewilligungsfeld** - Das Planvorhaben befindet sich Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Bergbauberechtigung-Konzession). Bewilligungen gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe) zu gewinnen. Das Feld der Bewilligung ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Tiefe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. In dem Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

#### Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- **Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

- **Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- **Immissionsschutz** – Der Straßenbaulastträger der B 61 wird von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freigestellt.
- **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus, Fachbereich III – Bauen und Ordnung, eingesehen werden.

**Rechtsgrundlagen**

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche  
Übersichtsdaten**

Fläche	Größe
Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.020 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich	800 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>16.320 m<sup>2</sup></b>

**Zeitlicher  
Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.12.2017	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
- entfällt	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
06.09.2019 – 08.10.2018	Öffentliche Auslegung des Planes (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 (2) BauGB
06.09.2019 – 08.10.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
06.06.2019	Satzungsbeschluss (Rat)	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

**Durchführung der  
Planungen**

Das Gebiet befindet sich im Besitz der Stadt Sulingen und der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (Eigengesellschaft der Stadt Sulingen). Es ist mit einer zügigen Umsetzung infolge der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen.

Im Auftrag der Stadt Sulingen ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	gez. Schneider / Planverfasser
<b>Stadt Sulingen, den</b>	<b>gez. Rauschkolb / Bürgermeister</b>

-----