



13. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 126 „Im Langel III“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a bzw. § 10 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 126 „Bökengarten“ der Stadt Sulingen befindet sich ca. 4,5 km südwestlich vom Hauptort Sulingen im Ortsteil Groß Lessen. Es grenzt im Westen an die Ortslage an und umfasst die Flurstücke Nr. 6/2, 29/2 und Teile des Flurstückes Nr. 30/2 der Flur 7, Gemarkung Groß Lessen. Der Bebauungsplan bezieht darüber hinaus querende sowie am Ostrand verlaufende Straßenabschnitte der Straße „Groß Lessen“ mit ein.

Im Ortsteil Groß Lessen besteht weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 (Rechtskraft 01.04.2021) konnte der vordringlichste Bedarf gedeckt werden. Die damit entwickelten sechs Wohngrundstücke sind jedoch bereits vollständig vergeben. Mit der vorliegenden Planung soll im westlichen Anschluss an dieses Wohngebiet weitere sechs Wohngrundstücke entwickelt werden. Hierfür wird eine Fläche von ca. 0,8 ha in Anspruch genommen.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 07.07.2022 bis zum 10.08.2022 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 27.06.2022. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 10.08.2022 aufgefordert.

In diesem Rahmen gab die Abfallwirtschaftsgesellschaft Aspekte zum Straßenausbau zu bedenken, um eine Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall kann die geplante Bauzeile jedoch über vorhandene Straßenflächen erschlossen werden. Die Anlage neuer Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Deutsche Bahn AG wies darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die südlich verlaufende Bahnlinie hält zum Plangebiet bereits

einen Abstand von ca. 300 m ein. Zudem ist die Bahntrasse nach Norden zum Plangebiet teilweise durch die Ortslage von Groß Lessen und gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen abgeschirmt. Daher sind erhebliche Emissionen durch die Bahn im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nach Auskunft der ExxonMobil Production Deutschland GmbH verläuft eine Ölleitung, welche von Westen kommend im zentralen Bereich des Plangebietes nach Süden verschwenkt. Auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies auf diese Leitung hin. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan dargestellt, soll jedoch aufgegeben und im Bereich des geplanten Wohngebietes sowie im weiteren Verlauf nach Süden zurückgebaut werden.

Vom Landkreis Diepholz wurde eine detailliertere Beschreibung der im Gebiet geplanten Pflanzmaßnahmen gefordert und den ermittelten Kompensationswertfaktoren sollten in der Eingriffsbilanz Zielbiotoptypen zugeordnet werden. Zudem hielt die Untere Naturschutzbehörde private gestalterische Pflanzgebote für nicht sinnvoll. Die im Plangebiet vorgesehenen Anpflanzungen sollen jedoch größtenteils innerhalb öffentlicher Grünflächen erfolgen und werden im Übrigen im Rahmen des Monitorings überwacht. Die Festsetzungen wurden daher beibehalten.

Die Oberflächenentwässerung sollte zunächst durch eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über die mit dem B.-Plan Nr. 91, 4. Änderung geplante Stauraumrigole in die weitergehende Regenwasserkanalisation erfolgen. Die max. zulässige Drosselablaufmenge beträgt nach Angaben der Unteren Wasserbehörde und des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Große Aue 2 l/(sxha). Die Planungen zur Oberflächenentwässerung wurden jedoch geändert, da Bodenuntersuchungen ergeben haben, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist. Für die Straßenentwässerung werden im Seitenraum Mulden - Rigolen - Systeme vorgesehen.

Die Denkmalschutzbehörde gab an, dass auf eine archäologische Prospektion und eine fachliche Begleitung der späteren Erdarbeiten im Plangebiet verzichtet werden kann.

Die Bauordnung des Landkreises stellte in Frage, dass mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dacheindeckung auch die Wahl der Materialien festgelegt werden kann, wenn andere Materialien die gleiche gestalterische Wirkung erzeugen können. Die ÖBV begrenzt die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer auf unglasierte Tondachziegel und optisch vergleichbare Betondachsteine. Andere z.B. großformatige Dacheindeckungen, ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur oder glasierte Dachziegel sollen jedoch nicht zugelassen werden, da sie das Ortsbild beeinträchtigen können. An der Regelung wurde daher festgehalten. Zudem sollte über Ausnahmen für Gründächer nachgedacht werden. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift zu Grundstückseinfriedungen ging der Landkreis davon aus, dass auch sogenannte Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffe („WPC“) zulässig sind. In der Festsetzung werden jedoch nur lebende Hecken oder Zäune aus Holz zugelassen. Zäune oder Einfriedungen, die aus Kunststoffen oder WPC hergestellt sind, belasten die Umwelt dagegen sowohl bei der Herstellung als auch der Beseitigung und sollen daher grundsätzlich für die Verwendung bei Einfriedungen ausgeschlossen sein.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies auf möglicherweise bestehende Bergbauberechtigungen hin. Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnis- und Bewilligungsfeld Scholen und an einem durch Altbergbau des Erdgasfeldes Barenburg beeinflussten Standort. Auf die bergbaulichen Berechtigungen wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Der LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst führte aus, dass im Plangebiet keine Belastung durch Abwurfkampfmittel vermutet wird und kein Handlungsbedarf besteht. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden enthalten.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt gab an, dass westlich des Plangebietes eine Verbrennungsmotorenanlage betrieben wird, die wesentlich störend ist und in Bezug auf die Planung gutachterlich zu beurteilen ist. Die Anlage befindet sich im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle und wurde gutachterlich überprüft. Im Ergebnis ist während der Tagzeit und außerhalb der Erntezeit im Normalbetrieb im Plangebiet nicht mit unzulässigen oder unzumutbaren gewerblichen Immissionen zu rechnen. Lediglich während der Kartoffelernte kann es im Plangebiet bei einer denkbaren Nachtanlieferung zu Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes kommen. Eine Nachtanlieferung nach 22 Uhr ist nach den Angaben des Betreibers jedoch selten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese auf die Erntezeit und auf weniger bzw. maximal 10 Termine im Jahr beschränken und als seltenes Ereignis gemäß TA Lärm angesehen werden können.

Die Wasserversorgung Sulinger Land gab an, dass das Plangebiet durch Erweiterung an das Trinkwasser- und Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden kann, jedoch erhöhte Schutzmaßnahmen vorgesehen werden müssten, sollte die geplante Räumung bzw. der Rückbau der Ölleitung bei Verlegung der Wasserversorgungsleitungen nicht abgeschlossen sein. Der Rückbau wurde jedoch 2022 bereits abgeschlossen.

Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden am 14.07.2023 zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.07.2023 bis 25.08.2023 ausgelegt. Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden in diesem Rahmen nicht vorgebracht.

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft und die Deutsche Bahn AG wiederholten ihre Stellungnahmen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies erneut auf die im Gebiet verlaufende Ölleitung hin. Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH gab an, dass vom Vorhaben noch Leitungsreste der Ölleitung betroffen sein können. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wurde der Rückbau der Leitung im Bereich des geplanten Wohngebietes bereits 2022 abgeschlossen. Die bisherige Darstellung dieses Trassenabschnittes in der Planzeichnung wurde daher gestrichen und die Ausführungen in der Begründung angepasst.

Vom Fachbereich III der Stadt wurden redaktionelle Anregungen bzw. Ergänzungen zu den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen gegeben, welche in den Planunterlagen berücksichtigt wurden.

Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde weist die Pflanzliste Arten auf, welche nicht zur Kompensation anrechenbar sind oder nicht die geforderte Ausprägung und Wertigkeit erreichen. Die Pflanzliste wurde entsprechend überarbeitet und klarstellend in „Bäume“ und „Sträucher“ untergliedert.

In der Bilanz zur Eingriffs- bzw. Kompensationsermittlung sollten ergänzend Zielbiotoptypen zugeordnet werden. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

Zudem wiederholte die UNB ihre Ansicht, dass im Bebauungsplan konkret festgesetzte Kompensationsmaßnahmen auf eigens hierfür vorgesehenen Flächen private gestalterische Pflanzgebote vorzuziehen ist. Lediglich eine Teilfläche von ca. 7,5 % der geplanten Pflanzflächen im Plangebiet wird als private Grünfläche festgesetzt. Für diese kann die Stadt gemäß § 178 BauGB auf die Umsetzung des Pflanzgebotes hinwirken.

Die Untere Wasserbehörde bemängelte die in der textlichen Festsetzung angegebenen Maßnahmenbeispiele zur Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke. Die Anlagen zur Versickerung müssen gemäß den Vorgaben des technischen Regelwerks DWA-A 138 geplant, gebaut und betrieben werden. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Die Bauordnung empfahl beim Verschriftlichen der textlichen Festsetzungen die jeweils herangezogene planungsrechtliche Grundlage und die für das Planverfahren zugrunde liegenden gesetzlichen Grundlagentexte zu benennen. Sie erneuerte zudem ihre Bedenken zur Begrenzung der zulässigen Materialien bei der Dacheindeckung, dass sich örtliche Bauvorschriften nach Ihrer Auffassung im Wirkungsbereich ausschließlich an die gestalterische Wirkung richten. Nach § 84 Abs. 3 NBauO können örtliche Bauvorschriften jedoch auch erlassen werden, um städtebauliche oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Dabei kann die Stadt gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO grundsätzlich auch Anforderungen an die Auswahl der Baustoffe stellen. Im vorliegenden Plangebiet sollen insbesondere großformatige Dacheindeckungen, ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur oder glasierte Dachziegel nicht zugelassen werden, da sie das Ortsbild beeinträchtigen können. Die Festsetzung Nr. 2.2 wird dahingehend modifiziert, dass für die Dacheindeckung der geeigneten Hauptdächer ausschließlich kleinteilige unglasierte Dachziegel oder -steine zu verwenden sind.

Weiterhin äußerte der Landkreis Bedenken gegen die Beurteilung der Geräuschmissionen sowohl hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen bei der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschmissionen durch Sportlärm als auch der Anlieferung des Kartoffellagers nach 22 Uhr. Soweit keine Begrenzung der Betriebszeiten des Betriebes für die Anlieferung vorliegen, wird die Einschätzung als seltenes Ereignis nach Ziffer 7.2 der TA Lärm als bedenklich eingestuft.

Das Lärmgutachten wurde überarbeitet und ergänzende Berechnungen zur Sportanlage vorgenommen. Im Ergebnis werden auch bei diesen weiteren Varianten durch den Spielbetrieb im vorliegenden Plangebiet die Immissionsrichtwerte sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten. In Bezug auf den Parkplatz befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschmissionen durch die Kartoffellagerhalle hat der Betreiber zugesichert, dass eine Anlieferung auch vollständig während der Tagzeit 6-22 Uhr durchgeführt werden kann und die Begrenzung der Betriebszeiten für die Anlieferung durch den Landkreis nachgenehmigen lassen. Ein nächtlicher Anlieferungs-

verkehr zur Kartoffellagerhalle kann somit zukünftig ausgeschlossen werden. Dies wurde im Lärmgutachten ebenfalls entsprechend berücksichtigt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt wies erneut darauf hin, dass das Plangebiet durch Geräusche der Verbrennungsmotoren der Biogasanlage, die gleichzeitig der Nahwärmeversorgung dienen, vorbelastet wird. Die westlich gelegene Biogasanlage hält zum Plangebiet einen Abstand von über 950 m ein. Aufgrund dieser großen Entfernung sind erhebliche oder unzumutbare Einwirkungen durch die Anlage im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst wiederholte seine Ausführungen zu möglichen Kampfmitteln und der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue bzw. zur maximal zulässigen Abflussspende.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes können erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sein. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Durch die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Anlage neuer Gehölzstreifen am Süd-, West- und Nordrand und die vorgesehene Höhenbeschränkung in Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch die geplanten Pflanzmaßnahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe-, Verkehrs- oder Sportlärmmmissionen bestehen ebenfalls nicht.

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

4. Abwägungsvorgang

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes verursacht werden, werden können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchsimmissionen der Landwirtschaft, Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr, Sportanlage) oder Lichtimmissionen (Sportanlage) sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Gehölzanpflanzungen im Gebiet (Bindung von CO₂) sowie die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Das geplante Wohngebiet schließt westlich an die Ortslage und vorhandene bzw. derzeit entstehende Wohnbebauung an und kann diese städtebaulich sinnvoll erweitern. Dabei handelt es sich um eine nur geringe Flächenausweisung für ca. 6 Wohngrundstücke. Erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern bestehen nicht. Die Stadt Sulingen stellt daher die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung von Wohnbauflächen vor die Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Sulingen sind daher beschlossen worden.