



## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes** **Bebauungsplan Nr. 123 „Erweiterung Wohngebiet Stadt II“**

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

#### **1. Ziel der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 „Erweiterung Wohngebiet Stadt II“ befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Hauptortes im Ortsteil „Stadt“ der Stadt Sulingen und umfasst den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 80/7 der Flur 10, Gemarkung Rathlosen. Es grenzt im Norden an die Kreisstraße 2 und schließt östlich an das Wohngebiet entlang der Straße „Am Kampe“ an. Im Süden begrenzt der „Schulgraben Stadt“ das Gebiet.

Im Ortsteil Stadt der Stadt Sulingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, insbesondere von jungen Familien, die aufgrund ihrer sozialen Bindungen im Ortsteil bauen möchten. Da der Stadt in diesem Ortsteil keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen, soll das Wohngebiet „Erweiterung Wohngebiet Stadt“ nach Osten erweitert und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sichergestellt werden.

Der westliche Teilbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für den östlichen und südlichen Teilbereich erfolgt parallel mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche.

#### **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 24.06.2021 bis zum 27.07.2021 im Rathaus der Stadt.

Von Anwohnern der Straße „Am Kampe“ wurden Bedenken zum Baufahrzeugverkehr und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen geäußert. Es wurde vorgeschlagen, das Wohngebiet direkt über die nördlich verlaufende Kreisstraße 2 zu erschließen, um eine Belastung der Bestandsanwohner und Schädigungen der Straße „Am Kampe“ zu vermeiden. Zudem wurde eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der K2 und eine Bushaltestelle gewünscht.

Die Möglichkeit einer Anbindung über die K2 wurde von der Stadt geprüft. Da jedoch mit der Straße „Am Kampe“ in geringer Entfernung ein Anschluss an die K 2 besteht und das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt sowie im Bereich einer Kurve an die Kreisstraße anschließt, wurde von der Straßenbehörde eine direkte Anbindung oder auch eine temporäre Baustraße an die Kreisstraße nicht in Aussicht

gestellt. Auch die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreisstraße oder die Anlage von Haltestellen des Linienverkehrs obliegt ausschließlich der zuständigen Straßenbaubehörde und entzieht sich der Einflußnahme durch die Stadt Sulingen.

Das durch das Baugebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden geprüft. Danach werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Bereich der Bestandsbebauung erheblich (um über 10 dB) unterschritten. Mit ca. 115 Kfz pro Tag wird die nach der maßgeblichen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für Wohnwege ohne separaten Fußweg mögliche Verkehrsmenge von bis zu 150 Kfz pro Stunde auch nicht annähernd erreicht. Belastungen oder Gefahren, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Bezüglich befürchteter Straßenschäden der Straße „Am Kampe“ wird die Stadt im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum vorliegenden Plangebiet ein Beweissicherungsverfahren durchführen. Soweit sich hierdurch Schäden oder Mängel ergeben, sind diese dann durch den Erschließungsträger zu beheben.

Des Weiteren wurden von den Anwohnern Bedenken zur geplanten Anzahl von 15 Wohngrundstücken geäußert. Damit soll jedoch im Plangebiet eine zweite Bauzeile geschaffen werden, um den bestehenden Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Rathlosen zukunftsfähig zu decken. Gleichzeitig ist es städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll, die erforderlichen Erschließungsanlagen beidseitig für die Erschließung von Grundstücken heranzuziehen, das proportionale Verhältnis zwischen Erschließungsanlage und Grundstücksfläche nachhaltig sinnvoll zu halten und somit die Kosten der Erschließung zu optimieren.

Die Geschosshöhe sollte, wie im angrenzend bestehenden Wohngebiet, auf ein Vollgeschoss begrenzt und eine Einfamilienhausbebauung sichergestellt werden.

Eine mögliche Bebauung wird auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt und die Zahl der Wohneinheiten, analog zu den Regelungen im angrenzenden Wohngebiet, begrenzt. Abweichend sollen jedoch zwei Vollgeschosse zulässig sein, um auch neuere Bau- und Dachformen (z.B. Gebäude mit versetztem Satteldach oder Wohngebäude ohne Dachschrägen mit Zeltdach) zu ermöglichen. Gleichzeitig wird jedoch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Sockel-, Trauf- und einer Firsthöhe ergänzt und dadurch eine Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 16.06.2021. 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 27.07.2021 aufgefordert.

In diesem Rahmen gab die Abfallwirtschaftsgesellschaft Aspekte zum Straßenausbau zu bedenken, um eine Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten. Diese wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) und das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gaben an, dass im Gebiet eine verfüllte Erdölbohrstelle betroffen ist, welche mit einem Schutzradius von 5 m zu berücksichtigen ist. Die Bohrstelle liegt zukünftig im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und bleibt damit zugänglich. Der Schutzradius ragt jedoch teilweise in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes hinein. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass dieser Bereich nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

Das LBEG wies zudem auf möglicherweise bestehende Bergbauberechtigungen und eine durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufende Gashochdruckleitung hin. Die Gasleitung verläuft jedoch in einer Entfernung von über 300 m zum Plangebiet westlich des Ortsteils Stadt.

Vom Landkreis Diepholz wurde gefordert, eine Bauzeitenregelung zum Artenschutz und die alternative Prüfung auf Nistplätze in den Bebauungsplan zu übernehmen, eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen und einen Umweltbericht zu ergänzen. Dies wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Anregung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, einen Hinweis zum Umgang bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Abfallablagerungen aufzunehmen, wurde beachtet.

Das im südlichen Bereich geplante zentrale Regenwasserrückhaltebecken wurde von der Unteren Wasserbehörde als sinnvoll und zielführend erachtet. Als minimale Sohlenhöhe des RRB sollte ein Wert von 42,25 m NHN oder höher angesetzt werden, damit ein ausreichender Abstand zum Grundwasser gegeben ist.

Von der Bauordnung des Landkreises wurde empfohlen, beim Ausschluss von Materialien mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften maßvoll umzugehen, da hiermit nur gestalterische Wirkungen gesteuert werden können. Gem. § 84 Abs. 3 NBauO kann die Stadt jedoch örtliche Bauvorschriften nicht nur erlassen, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische, sondern auch um ökologische Absichten zu verwirklichen.

Die Denkmalschutzbehörde wies auf denkmalschutzrechtlich relevante Bodenfunde im Umfeld des Plangebietes hin. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Die Stadt wird daher im Vorfeld der Bebauung und in Abstimmung mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege im Bereich der Planstraße eine archäologische Prospektion durchführen lassen, um das archäologische Potenzial der Fläche festzustellen.

Nach Aussage des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet. Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden enthalten.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Große Aue wies auf die beim Ablauf des Regenrückhaltebeckens einzuhaltende maximale Abflussspende von 2 l/(s\*ha) hin. Das wurde bei der Entwässerungsplanung beachtet.

Nach Auffassung des Verkehrsverbundes Bremen Niedersachsen sollten in der Begründung Aussagen zur Anbindung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden. Diese wurden entsprechend aufgenommen.

## 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 08.03.2022 zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.03.2022 bis 20.04.2022 ausgelegt.

In diesem Rahmen wurden von einem Einwender die Bedenken bezüglich der Zuwegung über die Straße „Am Kampe“ erneuert.

Ein weiterer Einwender regte an, statt der vorliegenden Planung eine Wohngebietsentwicklung im Anschluss an die Ortslage nördlich der K 2 zu realisieren. Der Bereich ist jedoch noch wesentlich von Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen belastet, die einer wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Laut einem Anwohner wird das Plangebiet als Grünlandfläche genutzt, auf der die Kornweihe gesichtet wurde. Diese würde durch die geplante Baumaßnahme gefährdet. Eine Bestandsaufnahme wurde in Frage gestellt. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Februar 2021) zu Beginn der Planung stellte sich die Plangebietsfläche jedoch als Getreideanbaufläche dar. Dieser Zustand wurde daher auch der Planung zugrunde gelegt.

Bezüglich der Kornweihe hat die Stadt die „Arbeitsgruppe für Naturschutz und Landschaftspflege“ (agnl), Wagenfeld, mit der Inaugenscheinnahme des Plangebietes und einer gutachterlichen Einschätzung der Situation und den vom Einwender vorgebrachten Beobachtungen beauftragt. Bei der Begutachtung gab es keinerlei Hinweise auf die Kornweihe. Nach Einschätzung des Biologen eignet sich die Fläche aufgrund der Lage, Feldfrucht und dem Feuchtegrad auch nicht als Bruthabitat für die Kornweihe. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Beobachtung um eine Kornweihe auf Nahrungssuche von Kleinsäugetieren gehandelt hat.

Diese Einschätzung wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde als nachvollziehbar und fachlich korrekt eingestuft und es wurden keine artenschutzrechtlichen Bedenken geäußert. Die Untere Naturschutzbehörde forderte lediglich, die im Bereich der externen Kompensationsfläche geplanten Pflanzmaßnahmen detaillierter zu beschreiben. Dies wurde berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde wiederholte ihre Anforderung, für das Regenrückhaltebecken eine Sohlhöhe von 42,25 m NHN zugrunde gelegt. Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend angepasst.

Auch die Bauordnung erneuerte ihre Bedenken zum Ausschluss von Materialien wie bei der Dachgestaltung vorgesehen. Nach Ihrer Auffassung besteht hierzu nach § 84 Abs. 3 NBauO keine Ermächtigungsgrundlage. Die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2 getroffene Begrenzung der Dacheindeckung auf unglasierte Tondachziegel wurde bereits dahingehend ergänzt, dass auch optisch vergleichbare Betondachsteine zugelassen werden. 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.

Im Übrigen kann die Stadt gem. § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Dabei kann auch die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmt sowie die Einfriedung von Vorgärten vorgeschrieben

oder ausgeschlossen werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO). Die hierzu getroffene örtliche Bauvorschrift soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder hohe geschlossene Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Die Errichtung von Zäunen z.B. aus Kunststoff oder Metall würde sich in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage in diesem Bereich auswirken und das ortstypische Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenraumverhältnisse stark beeinträchtigen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gab an, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz befindet und Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Hierauf wird in der Begründung hingewiesen.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue wies darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Bepflanzungen sowie An-/Auffüllungen gem. § 6 der Satzung des ULV Große Aue, nicht zulässig sind. Hierzu zählt auch die Errichtung von Zaunanlagen. Die Nutzungseinschränkungen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **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 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Anlage neuer Gehölzstreifen am Ost- und Westrand sowie weiterer Pflanzmaßnahmen 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 verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Bereitstellung und Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- bzw. Verkehrslärmimmissionen oder durch Schießlärm des Jagdschützenclub bestehen ebenfalls nicht.

Durch den planbedingten Verkehr ergeben sich für die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am Kampe“ zusätzliche Belastungen, jedoch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Aufgrund von Funden im Umfeld weist das Plangebiet jedoch ein archäologisches Potenzial auf. Dem wird durch eine archäologische Prospektion im Rahmen der Erschlie-

ßungsarbeiten Rechnung getragen. Sollten im Plangebiet 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 soweit möglich im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

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

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Gehölzanpflanzungen im Gebiet (Bindung von CO<sub>2</sub>) sowie die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchs- immissionen der Landwirtschaft oder Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr, Schießanlage), sind nicht zu erwarten.

Den Belangen der Denkmalpflege wird im Vorfeld der Bebauung durch eine archäologische Prospektion im Bereich der Planstraße Rechnung getragen.

Das geplante Wohngebiet schließt städtebaulich sinnvoll östlich an vorhandene Wohngebiete an und kann diese städtebaulich sinnvoll erweitern. 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, der Landschaftspflege und der Denkmalpflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die 8. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Sulingen sind daher beschlossen worden.