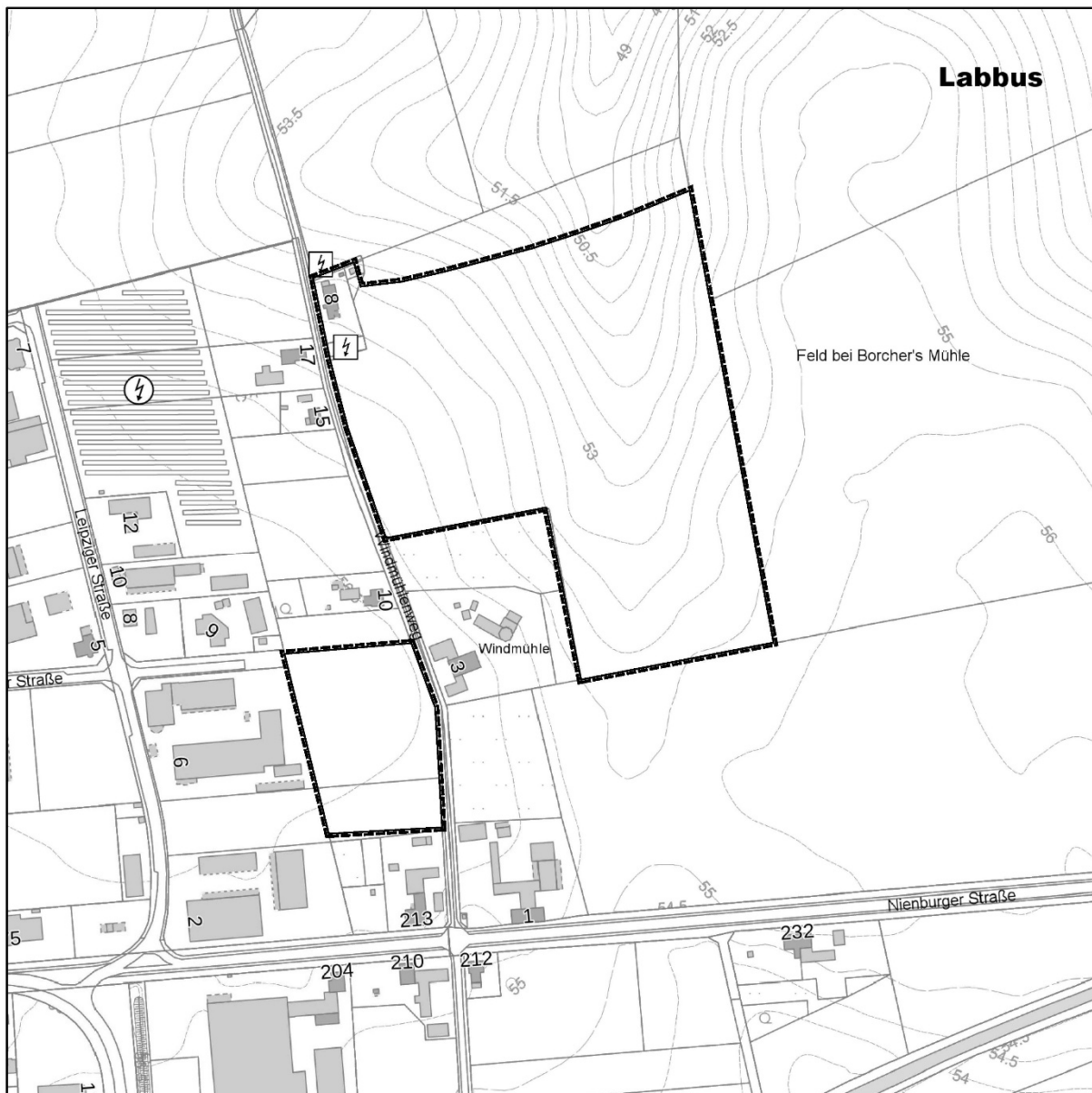


Begründung zum

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Windmühlenweg -Wohn- und Gemischte Bauflächen"

Entwurf



Stand: 14.01.2026



Inhalt

Teil I – Begründung	4
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2 Ziele und Zwecke der Planung	4
3 Ausgangssituation Plangebiet	4
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3.2 Natur und Landschaft.....	6
3.3 Erschließung	6
3.4 Immissionen	6
3.5 Störfallbetriebe	7
3.6 Kampfmittel	9
3.7 Altlasten	10
3.8 Rohstoffsicherung	10
3.9 Denkmalschutz.....	11
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	12
4.1 Raumordnung und Landesplanung.....	12
4.2 Flächennutzungsplan.....	15
4.3 Naturschutzgebiete	15
4.4 Stadtentwicklungspläne	16
5 Städtebauliches Konzept	18
6 Inhalte der 6. Änderung der Flächennutzungsplan	19
6.1 Alternativenprüfung	19
6.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	19
7 Städtebauliche Kenndaten	20
8 Verfahren	21
8.1 Aufstellungsbeschluss.....	21
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	21
8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	21
9 Rechtsgrundlagen	21
Teil II – Umweltbericht	22
1 Einleitung	22
1.1 Anlass der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.....	22
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	22
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24



2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	24
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche	26
2.4	Schutzgut Wasser	26
2.5	Schutzgut Luft und Klima	27
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	27
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ..	27
2.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	27
2.10	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen („Störfallbetriebe“)	28
3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	28
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	28
4	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	29
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
6	Zusätzliche Angaben	29
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	29
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	29
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
6.4	Quellenverzeichnis.....	30
Abbildung 1:	Lage des Plangebietes in der Stadt Sulingen.....	4
Abbildung 2:	Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 121	5
Abbildung 3:	Situation.....	6
Abbildung 4:	Sicherheitsabstände Störfallbetrieb.....	8
Abbildung 5:	Ergebnis der Luftbildauswertung (Kampfmittelbelastung) 2020 und 2023 ...	9
Abbildung 6:	Rohstoffsicherungskarte	10
Abbildung 7:	Denkmalgeschützte Windmühle Labbus	11
Abbildung 8:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	12
Abbildung 9:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022	12
Abbildung 10:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016.....	14
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen	15
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem Masterplan Stadtentwicklung	17
Abbildung 13:	Städtebauliches Konzept 1. Phase.....	18
Abbildung 14:	Städtebauliches Konzept 2. Phase.....	18
Abbildung 15:	Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan	20
Abbildung 16:	6. Änderung der Flächennutzungsplan.....	20
Abbildung 17:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016.....	23

Teil I – Begründung

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Um der stetig hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Sulingen zu entsprechen, sollen neue Wohn- und gemischte Bauflächen im Osten der Stadt ausgewiesen werden. Der Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen i. d. F. der 1. Änderung vom 02.06.2020 stellt Flächen beiderseits des Windmühlenwegs als gemischte und gewerbliche Bauflächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ sollen Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan somit nicht komplett aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, besteht ein Änderungserfordernis. Daher hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 28.05.2020 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

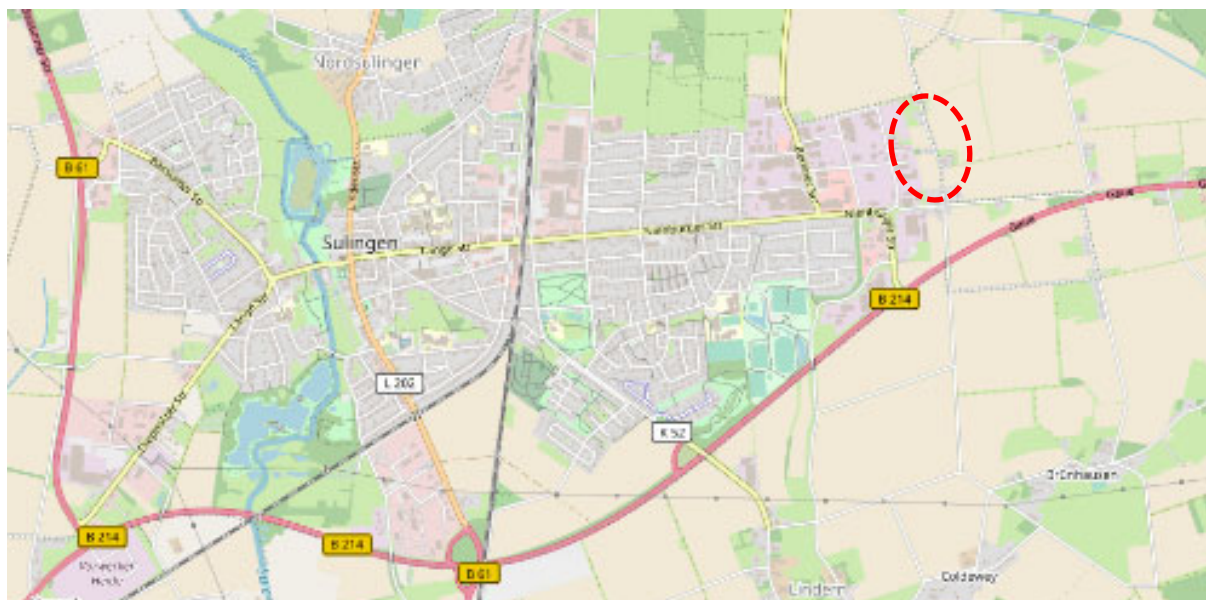
Im Stadtgebiet Sulingens besteht eine ungebremst hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Ziel und Zweck der Planung ist es, diese Nachfrage durch ein neues Wohngebiet an dem östlichen Ortsrand nachzukommen.

3 Ausgangssituation Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Sulingen im Ortsteil Labbus.

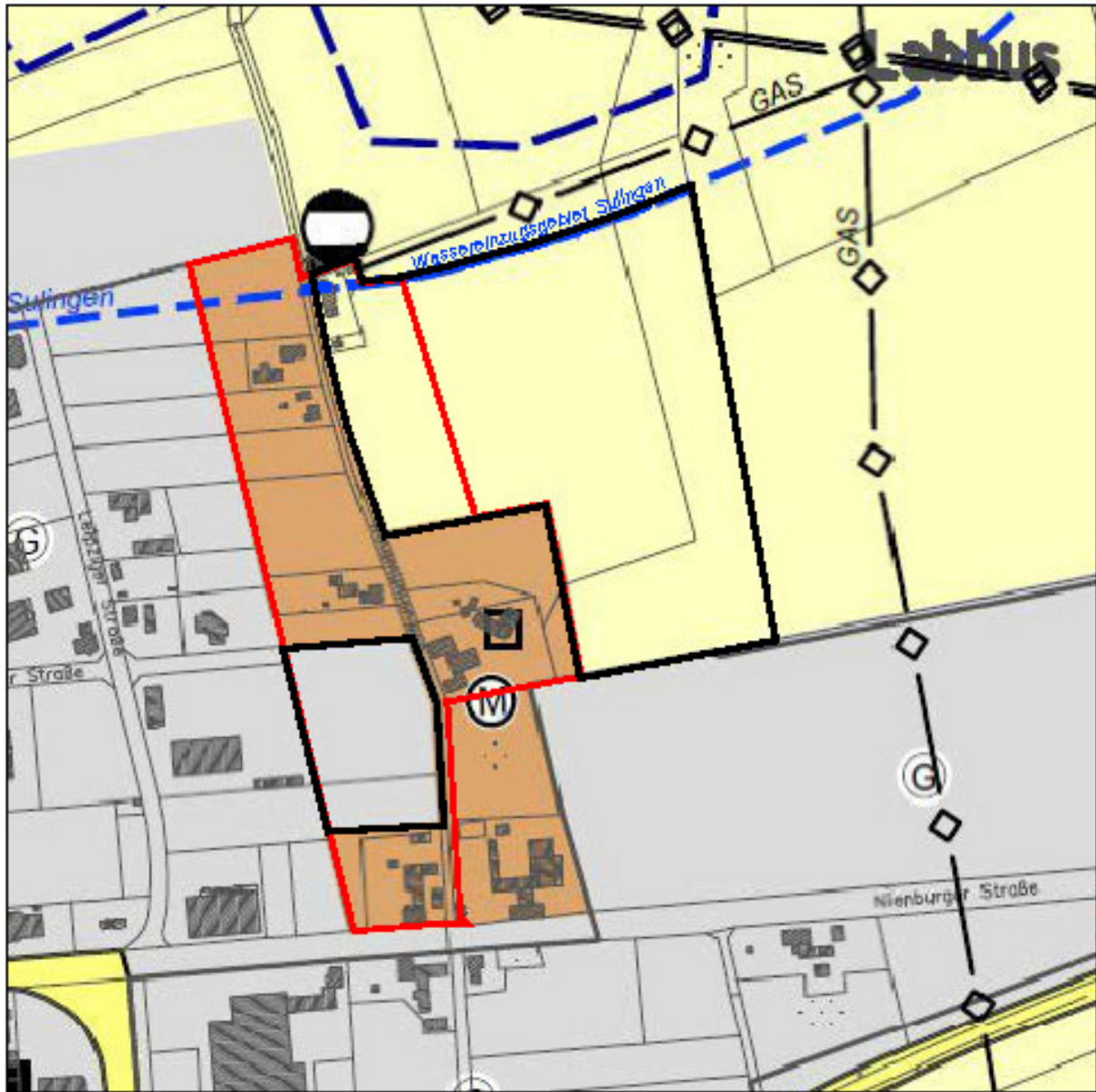
Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Sulingen





Quelle: OpenStreetMap

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teilflächen östlich des Windmühlenwegs sowie eine kleinere Teilfläche westlich des Windmühlenwegs.

Abbildung 2: Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 121



 Geltungsbereich 6. Änderung der Flächennutzungsplan  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 121

3.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Feldhecken sind nicht vorhanden. Höhere Gehölze mit z.T. altem Baumbestand befinden sich rund um die Windmühle sowie an den Hofstellen und den Wohngebäuden.

Der Windmühlenweg weist beiderseits einen 2 - 3 Meter breiten Randstreifen mit einem gräserdominierten Bewuchs auf. Die Ackerflächen werden von Wirtschaftswegen mit Grasbewuchs erschlossen.

Abbildung 3: Situation



Quelle: Plan und Praxis GbR

3.3 Erschließung

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Nienburger Straße und den Windmühlenweg. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 214, welche von Lingen nach Braunschweig führt.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den Windmühlenweg befindet sich die Bushaltestelle „Labbus Windmühlenweg“. Von hier verkehrt die Buslinie 122 des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen (VBN), deren Fahrtenangebot auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist und folglich nur eine geringe Abdeckung vormittags, mittags und nachmittags (nicht abends) gewährleistet. Ca. 570 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Sulingen Ostpreußenstraße“, von der die Buslinien 128, 134 und 138 bedient werden. Eine fußläufige Erschließung des Plangebietes durch diese mehrfach bediente Bushaltestelle (Radius 600°m) ist weitgehend nicht gewährleistet.

3.4 Immissionen

3.4.1 Schall

Für den Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das

¹ „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ auf dem Gebiet der Stadt Sulingen“, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen 05.08.2021



Gutachten in Bezug auf die Berechnungen der Immissionen der benachbarten Windkraftanlagen aktualisiert².

Für das Plangebiet besteht eine Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Nienburger Straße, von der aus die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die Bundesstraße B 214 verläuft ebenfalls südlich im Abstand von 340 - 380 m zum Plangebiet. In Höhe des Plangebiets wurde die B 214 abgesenkt und verläuft in einem ca. 3 - 4 m tiefen Einschnitt.

Weiterhin besteht eine Vorbelastung durch vorhandene bzw. planungsrechtlich abgesicherte gewerbliche Nutzungen unmittelbar westlich des Plangebiets und südlich der Nienburger Straße.

Außerdem wurden mögliche Geräuschemissionen durch den nördlich gelegenen Windpark in dem Gutachten untersucht.

3.4.2 Geruch

Für den Bebauungsplan Nr. 121 wurde eine gutachtliche Stellungnahme³ zu Geruchsimmissionen erstellt. Hier wird untersucht, ob die im Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbebauung mit den benachbarten landwirtschaftlichen Produktionsstätten vereinbar ist. Grundlage für die Bewertung von Geruchsstoffeinwirkungen war die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken im Hinblick auf die prognostizierten Geruchsstoffeinträge für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen. Die prognostizierte Immissionserwartung ist hier so gering, dass eine Entwicklung von Wohnbauflächen vertretbar erscheint.

3.5 Störfallbetriebe

Die team agrar GmbH (vormals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG) betreibt in der Leipziger Straße 7, in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet, ein Agrarlager. Im Agrarlager werden Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel (max. 1.250 t) sowie Saatgut, Düngemittel und sonstige landwirtschaftliche Betriebsmittel zum Verkauf und Transport bereitgehalten und passiv in geprüften sowie transportrechtlich zugelassenen Fertigverpackungen gelagert. Produktions-, Abfüll- oder Umfüllanlagen sind nicht vorhanden.

Der Betriebsbereich unterliegt den erweiterten Pflichten des § 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) (obere Klasse).

Gemäß den dafür erforderlichen Sicherheitsbericht⁴ und dessen Begutachtung⁵ beträgt die genehmigte Lagermenge 1.250 t, davon 195 t giftige und sehr giftige Stoffe. Die Abstände des Lagergebäudes zur nächsten Wohnbebauung betragen ca. 200 m. Dabei handelt es sich um die vorhandene Bebauung an den Windmühlenweg. Die durch diesen Flächennutzungsplanänderung ermöglichte neue Bebauung wird sich weiter entfernt von dem Störfallbetrieb befinden.

Im Sicherheitsbericht wurden Betriebsstörungen, die aufgrund logischer Überlegungen und praktischer Erfahrungen nicht auszuschließen sind, beschrieben.

² „Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“ auf dem Gebiet der Stadt Sulingen“, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen 26.04.2023

³ „Gutachtliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen in Sulingen, Landkreis Diepholz“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Nienburg 17.07.2020

⁴ „Sicherheitsbericht gemäß § 9 der -12. BImSchV für ein Agrarlager der BSL in Sulingen“, SIS – Sachverständiger und Ingenieurbüro, Neu-Ulm 02.04.2015

⁵ „Begutachtung des Sicherheitsberichts für das Agrarlager der BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG In 27232 Sulingen Leipziger Str. 7“, TÜV Süddeutschland Industrie Service GmbH, Heilbronn 27.05.2016

Aufgrund der vorhandenen Schutzvorrichtungen technischer und organisatorischer Art kann eine ernste Gefahr im Sinne der Störfallverordnung vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

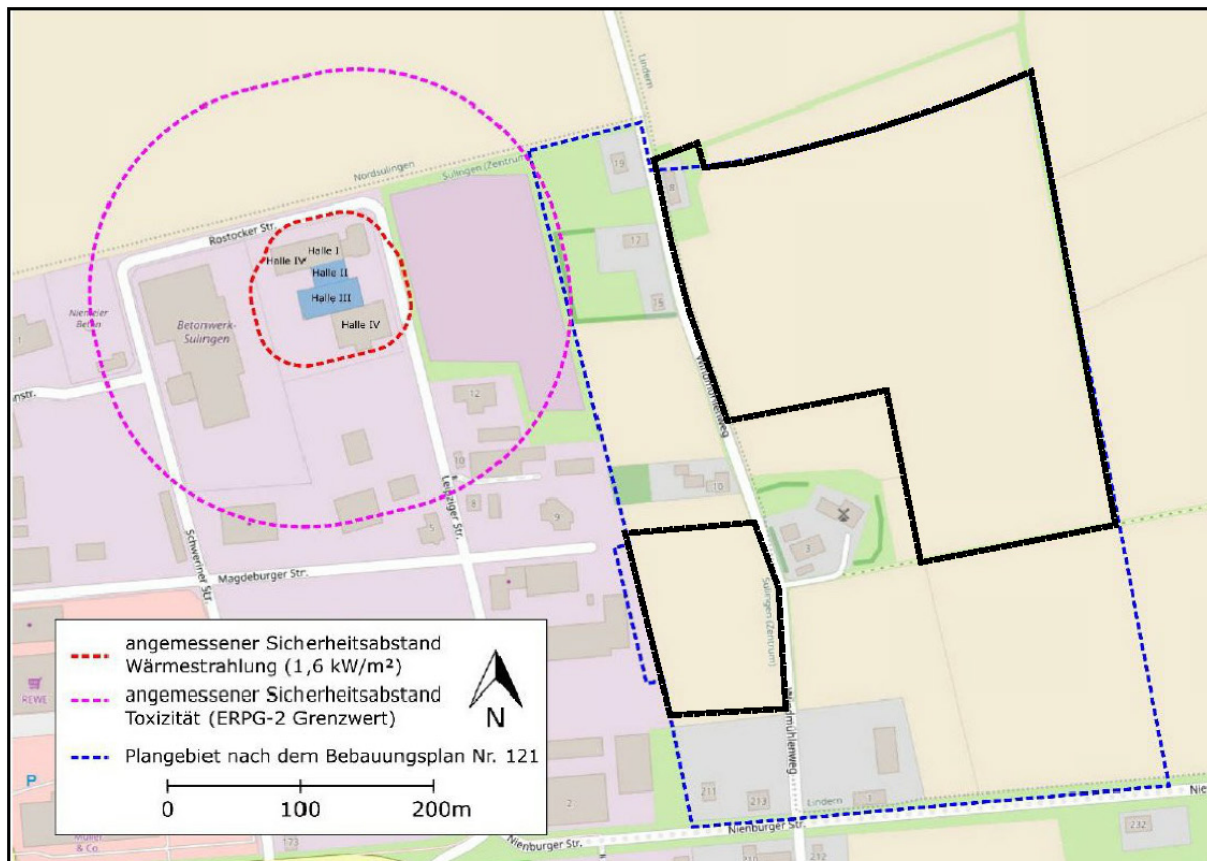
Eine unzulässige Kontamination von Boden und Wasser in Folge von Leckagen ist aufgrund der vorgesehenen Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Dimensionierung und Auslegung der Produkt- und Löschwasserrückhalteeinrichtungen entspricht dem Stand der Sicherheitstechnik und erfüllt auch die Anforderungen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

Eine Freisetzung von toxischen Gasen in Folge von Leckagen, die zu einer ernsten Gefahr führt, ist aufgrund der Produkte, der passiven Lagerung in transportrechtlich zugelassenen Behältern und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ebenfalls ausgeschlossen.

Brände können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Art der Lagerung und die getroffenen Schutzmaßnahmen sind maximal Kleinstrände zu unterstellen. Durch die im Brandfall auftretenden luftgetragenen Brandfolgeprodukte ergibt sich keine Gefährdung der angrenzenden Nachbarschaft, wenn sich die Personen in geschlossenen Räumen aufhalten.

Abbildung 4: Sicherheitsabstände Störfallbetrieb



Geltungsbereich 6. Änderung der Flächennutzungsplan

Quelle: Horst Weyer & Partner GmbH

Gemäß dem Sicherheitsbericht hat der Betriebsbereich unter Berücksichtigung aller Sicherheitsmaßnahmen dem damaligen Stand der Sicherheitstechnik entsprochen. Ergänzend

hierzu hat die Stadt Sulingen ein Gutachten zum tatsächlich angemessenen Sicherheitsabstand in Auftrag gegeben⁶, um eine sachgerechte Grundlage für die Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander zu haben.

In dem Gutachten wird geprüft, ob die Abstandsempfehlungen gemäß des Leitfadens KAS-18 für das Pflanzenschutzmittellager bezüglich des Planungsgebiets eingehalten werden können. Hierbei wurde ermittelt, welcher angemessene Sicherheitsabstand sich unter Berücksichtigung der Detailkenntnisse ergibt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen und prozesstechnischen Detailkenntnisse wurden verschiedene Störfallszenarien betrachtet. Insbesondere im Falle eines Brandes kann es aufgrund der gelagerten Stoffe (Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel) zur Entstehung von toxischen Brandgasen kommen. Dabei stellt das Gutachten fest, dass das Brandereignis „Brand mit einer Wärmeemission < 6 MW in der Halle III“ abstandsbestimmend ist. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt 155 m (siehe Abb. 5; „angemessener Sicherheitsabstand Toxizität (ERPG-2 Grenzwert)“).

Bei der (konservativen) Betrachtung der Wärmestrahlung infolge eines Vollbrandes, wird die Grenze der nachteiligen Wirkung auf Menschen nach ca. 35 m um die Halle III unterschritten (siehe Abb. 5, „angemessener Sicherheitsabstand Wärmestrahlung (1,6 kW/m²)“). Konservativ wurde dieser Wert auch für die Halle II angesetzt.

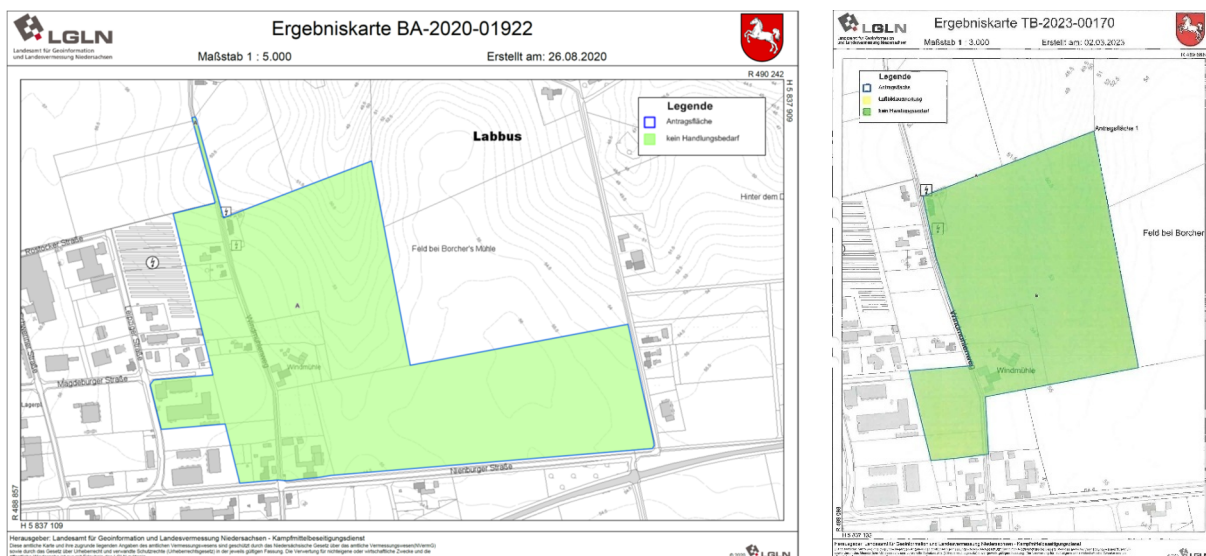
Explosionsereignisse führen zu keinen Explosionsdrücken, die als ernste Gefahr einzustufen sind.

Das Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes.

3.6 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde am 11.05.2020 bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung befragt. Die vorliegenden Luftbilder wurden von dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Abbildung 5: Ergebnis der Luftbildauswertung (Kampfmittelbelastung) 2020 und 2023



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

⁶ „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der team agrar GmbH“, horst weyer und partner gmbh, Düren, 09.07.2025



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das LGLN als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2023 nochmal befragt. Für den Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für das Plangebiet hat sich ein Kampfmittelverdacht damit nicht bestätigt.

3.7 Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Diepholz, Fachdienst Umwelt und Strasse – Abfall- und Bodenschutz, vom 24.03.2023, befinden sich keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) im Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

3.8 Rohstoffsicherung

Rohstoffsicherungsgebiete, die der langfristigen Rohstoffversorgung dienen und die deshalb bei öffentlichen Planungen berücksichtigt werden sollten, werden auf Rohstoffsicherungskarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) dargestellt und bewertet.

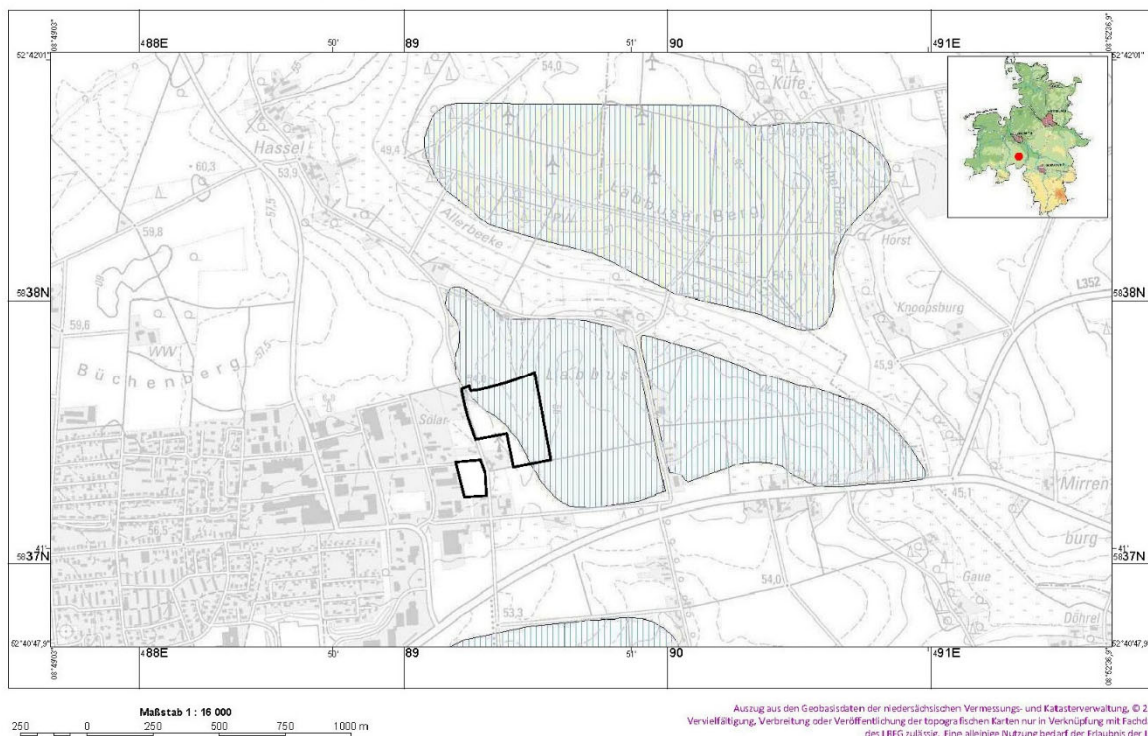
Abbildung 6: Rohstoffsicherungskarte

NIBIS@Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Rohstoffsicherungskarte 1 : 25 000



Geltungsbereich 6. Änderung der Flächennutzungsplan

Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen

Im Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ein kleiner Teil einer Lagerstätte 2. Ordnung mit der Bezeichnung S/6 für den Rohstoff „Sand“. Die langfristige Rohstoffversorgung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.



3.9 Denkmalschutz

Die Windmühle Labbus, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 und angrenzend an dem Geltungsbereich der 6. Änderung der Flächennutzungsplan befindet, ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Sulingen und mit ID 34444521 in den Denkmalatlas Niedersachsens eingetragen.

Abbildung 7: Denkmalgeschützte Windmühle Labbus



Quelle: Plan und Praxis GbR

Keine weiteren eingetragenen Baudenkmale sind im Plangebiet vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

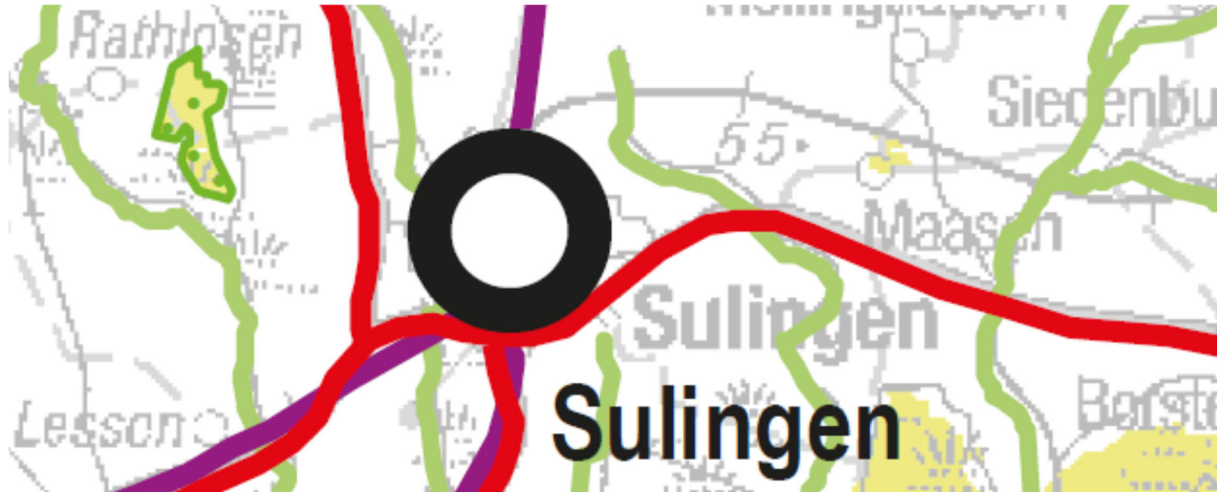
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) i. d. F. vom 26.09.2017 ist die Stadt Sulingen als Mittelzentrum festgelegt. Die Bundesstraßen B 61 und B 214 sind als Hauptverkehrsstraßen festgelegt. Die Flüsse „Kleine Aue“, „Sule“ und „Allerbeeke“ in der Umgebung von Sulingen sind als linienförmiger Biotopverbund ausgewiesen.

Abbildung 8: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017



Quelle: Niedersächsische Landesregierung

Im Jahr 2022 wurde das LROP in Teilen geändert. Gemäß der Änderungsverordnung vom 07.09.2022 werden die in Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO (Zeichnerische Darstellung) dargestellten Vorranggebiete Trinkwassergewinnung gestrichen und räumlich neu festgelegt. Das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung mit der Gebietsnummer 119 befindet sich nördlich in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Abbildung 9: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022



Quelle: Niedersächsische Landesregierung

Vom 22.04.2025 bis 04.06.2025 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den ersten Entwurf für die Fortschreibung des LROP durchgeführt. Diese Änderungsverordnung beinhaltet keine Änderung der zeichnerischen Darstellung in räumlicher Nähe zum Plangebiet.



Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Sulingen ist in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RROP) 2016 vom 01.04.2019 als „Mittelzentrum“ festgelegt. Gemäß RROP besteht in den Mittelzentren aufgrund der dortigen zentralörtlichen Funktionen besonderes Potenzial für eine konzentrierte Wohnraumentwicklung. Der Schwerpunkt der Arbeitsstättenentwicklung soll grundsätzlich in den zentralen Orten liegen. Das Mittelzentrum Sulingen wird im RROP als Schwerpunkt der Wohnraum- und Arbeitsstättenentwicklung festgelegt.

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms befindet sich die südwestliche Teilfläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im „Zentralen Siedlungsgebiet“. Von der nordöstlichen Teilfläche befindet sich etwa ein Drittel im „Zentralen Siedlungsgebiet“ und zwei Drittel in den „Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft“.

Gemäß Ziff. 2.1 04 Satz 2 des RROP soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete gelenkt werden. Das RROP schreibt aber keinen grundsätzlichen Verzicht auf Neuausweisungen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes fest. Die Entwicklung von Wohngebieten außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes bleibt zulässig, wenn erhöhten Prüferfordernissen (insbesondere qualitativer und quantitativer Bedarf an Wohnraum, demographische Entwicklung, gesellschaftliche Kosten der Infrastruktur, ökologische Auswirkungen auf den Freiraum, Konversionsmöglichkeiten) angemessen Rechnung getragen wird.

Der Masterplan Stadtentwicklung Sulingen (siehe Kapitel 4.4.2) trifft wesentliche Aussagen zur demographischen Entwicklung, zum qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum und zu den Konversionsmöglichkeiten in der Stadt. Die Bevölkerungsentwicklung in Sulingen ist positiv, vor allem durch einen hohen Zuzug von Familien mit Kindern und der Altersgruppe 50+. Dementsprechend werden besonders kleinerer innerstädtischer Wohnraum (zum Teil als seniorengerechte Wohnungen) und Baugrundstücke am Stadtrand nachgefragt.

Baulückenschließungen, Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und weitere Konversionsmaßnahmen reichen nicht aus, um der hohen Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Die begrenzten Potenziale für Innenentwicklung sind vor allem für den Bedarf an kleinen, seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Um den Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden, sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Im „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ werden mehrere Potenzialflächen dargestellt. Der Bereich „Baugebiet Windmühlenweg“ ist eine der Potenzialflächen.

Das Gebiet ist durch den Windmühlenweg bereits erschlossen. Durch Anbindungen an die angrenzenden Magdeburger und Nienburger Straßen kann das Gebiet auf eine kosteneffektive Art zusätzlich erschlossen werden. Die gesellschaftlichen Kosten der notwendigen Infrastruktur bleiben somit niedrig.

Der Bereich um den Windmühlenweg ist bereits teilweise bebaut. Die westliche Teilfläche der 6. Änderung wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei dieser Teilfläche handelt es sich somit um die Umnutzung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche. Die östliche Teilfläche ist, bis auf ein Grundstück im Norden, noch unbebaut. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Siedlung. Durch die Entwicklung dieser Fläche können andere, nicht erschlossene Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Die ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum werden deswegen nicht als negativ eingeschätzt (siehe hierzu auch Teil II Umweltbericht).

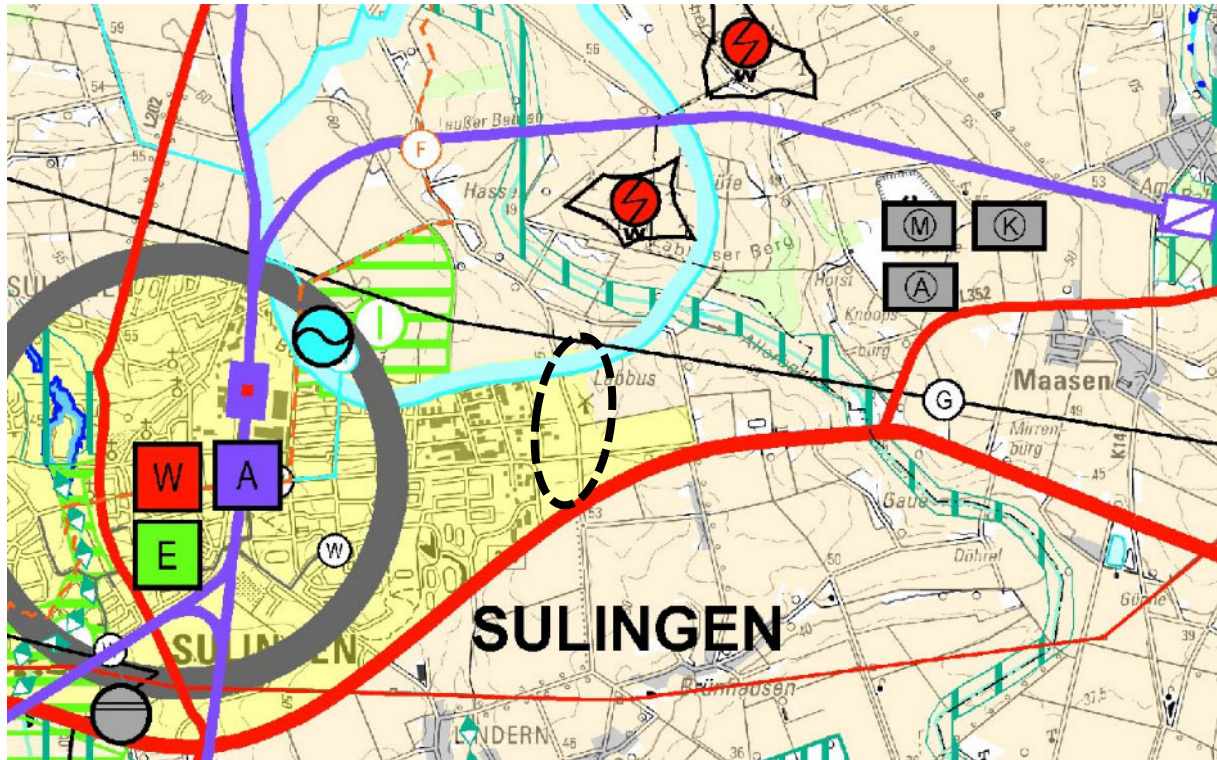
Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 7,4 ha Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. In einem separaten Verfahren (12. Änderung des Flächennutzungsplans) werden ca. 13 ha gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die in der 6. Änderung vorgesehene Umwandlung wird durch die 12. Änderung umfassend kompensiert.



Die nordwestliche Ecke des Plangebietes ist Teil eines „Vorranggebiets Trinkwassergewinnung“.

Der Abschnitt 4.2.1 des RROP zum Themenfeld „Windenergie“ ist nicht anwendbar, da dieser im Jahr 2021 vom Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt wurde. Derzeit befindet sich das sachliche Teilprogramm Windenergie für den Landkreis Diepholz in Aufstellung.

Abbildung 10: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016



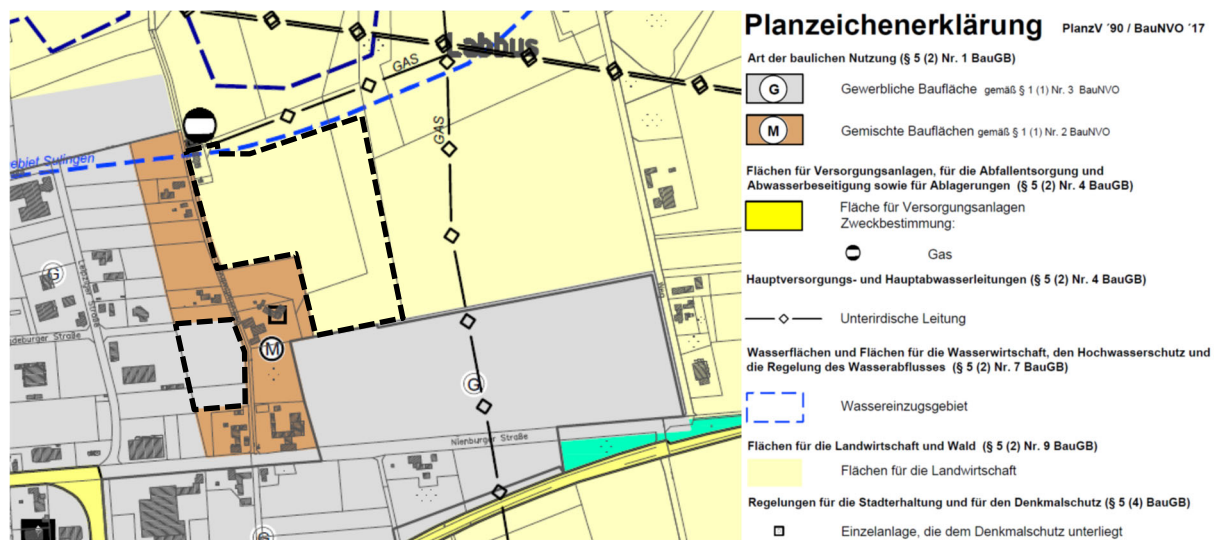
Quelle: Landkreis Diepholz

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen 2016 i. d. F. der Neubekanntmachung der 1. Änderung vom 02.06.2020 stellt Flächen beiderseits des Windmühlenweges als gemischte Bauflächen dar. Ein von der Magdeburger Straße erschlossener Gewerbebetrieb und der südöstliche Teil des Plangebietes werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der nordöstliche Teil wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die östlich bzw. südlich angrenzende Windmühle wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Wassereinzugsgebiet Sulingen und an eine unterirdische Gasleitung mit einem entsprechenden Versorgungsstandort.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen



Quelle: Stadt Sulingen

Da die geplanten Wohnbauflächen östlich des Windmühlenweges nicht aus der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und das geplante dörfliche Wohngebiet westlich des Windmühlenweges nicht aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen entwickelbar sind, besteht ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan.

4.3 Naturschutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Beim nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet handelt es sich um die „Kuppendorfer Böhnde“ (EU-Kennzahl DE 3419-401), welche ca. 10,7 km südlich des Plangebiets liegt.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Rahtloser Gehege, EU-Kennzahl 3218-331) liegt ca. 6,8 km westlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das Siedener Moor (Kennzeichen NSG HA 112), ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt, und das Borsteler Moor (Kennzeichen NSG HA 178), ca. 7,5 km vom Plangebiet entfernt.

Beim nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Sulinger Moor und Maa-sener Moor (Kennzeichnung DH 44), ca. 2,5 km südlich des Plangebietes.

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete wird nicht ausgegangen. Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie § 24 NAGBNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.



4.4 Stadtentwicklungspläne

4.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Die Stadt Sulingen wurde 2021 in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ aufgenommen. Als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm wurde im Jahr 2020 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK umfasst räumliche und sachliche Aspekte, welche für die Versorgungsfunktion der Stadt sowie für die Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsort relevant sind. Es wurden Ziele definiert und Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer entsprechenden Entwicklung erforderlich sind.

In die Situationsanalyse wird u. a. festgestellt, dass Baugrundstücke in die Interessentenliste mehrfach überzeichnet sind und dass allen Bauwünschen nicht entsprochen werden kann.

Das ISEK definiert u. a. folgende, für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 121 relevante, Ziele:

- Nachhaltige Sicherung und Stärkung der zentralen Funktionen ((...) Wohnnutzung) für Bürger und Besucher
- Förderung bedarfsgerechten, zeitgemäßen und energetischen Wohnraums
- Erhalt und Stärkung des Profils der Stadt als Wohnort im Grünen
- Verstärkte Durchgrünung an Straßen und Plätzen
- Stärkung des Images der Stadt als moderner/zeitgemäßer Wohnort mit historischem Ambiente
- Entwicklung des Stadt-Profils als Ort des besonderen Wohnens, der Kultur, Freizeit und Erholung
- Sanierung und Erhalt Denkmal geschützter und Stadtbild prägender Gebäude.

4.4.2 Masterplan Stadtentwicklung

Der „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ wurde im März 2021 als informelles Planungsinstrument beschlossen. Der Masterplan zeigt Ziele, Projekte, Maßnahmen und Perspektiven für die zukünftige Entwicklung auf.

Im Masterplan wird festgestellt, dass das Wanderungssaldo der Stadt Sulingen positiv ist und deutlich über dem Durchschnitt in Niedersachsen liegt. Der Zuzug ist geprägt von der Altersgruppe 50+ und von Familien mit Kindern.

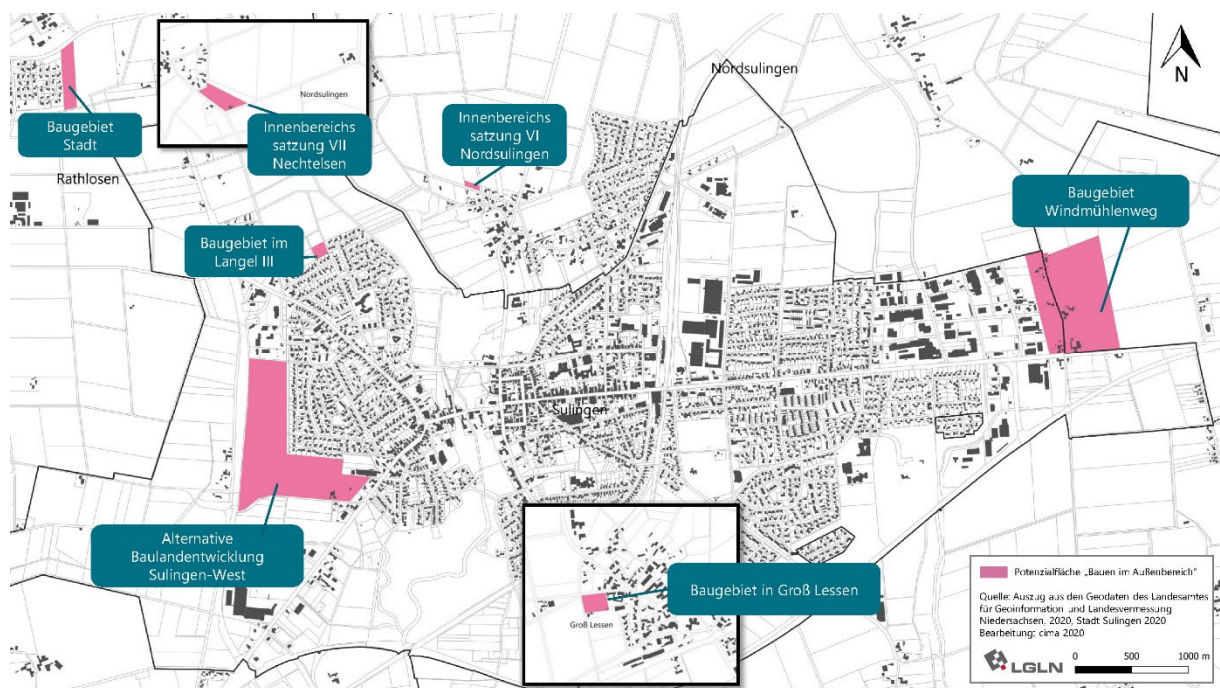
Für Familien mit Kindern stellt das Eigenheim die bevorzugte Wohnform dar. Deswegen werden besonders Baugrundstücke am Stadtrand nachgefragt. Zudem fehlen Mietwohnungen mit 1-2 Zimmer bzw. ab 4 Zimmer, altengerechte Wohnungen, kleine, seniorengerechte Wohnungen im niedrigpreisigen Segment (in der Kernstadt) und barrierefreie Wohnungen.

Als Leitziele werden u. a. die bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung und die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen genannt. Um die Leitziele zu erreichen, wurde ein „Werkzeugkasten“ entworfen.

Aufstockung und Umnutzung von vorhandenen Gebäuden, Grundstücksteilung und Baulückenschließung sind Werkzeuge, um die Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen. Als Werkzeug, um die bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wird die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen genannt.

Die begrenzten Potenziale für Innenentwicklung sind vor allem für den Bedarf an kleinen, seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Um den Bedarf an Baugrundstücken für Familien mit Kindern gerecht zu werden, sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Im „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ werden mehrere Potenzialflächen dargestellt. Der Bereich „Baugebiet Windmühlenweg“ ist eine der Potenzialflächen.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Masterplan Stadtentwicklung



Quelle: Stadt Sulingen/CIMA Beratung +Management GmbH

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde aus mehreren Entwurfsvarianten und Vorkonzepten entwickelt. Der Ausbau erfolgt in zwei Phasen. Die erste Phase umfasst das Gebiet entlang des Windmühlenwegs.

Die Erschließung erfolgt über den Windmühlenweg und die verlängerte Magdeburger Straße. Westlich des Windmühlenwegs wird die vorhandene Bebauung durch eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe ergänzt. Die Bebauung wird um private Höfe gruppiert. Einige landwirtschaftliche Flächen westlich des Windmühlenwegs sollen auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden.

Östlich des Windmühlenwegs entstehen zwei Wohnhöfe mit jeweils vier Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche ist schon in die erste Phase vorgesehen. Durch die Grünfläche entstehen eine Ortsrandeingrünung und eine Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft.

Ein Großteil des neuen Wohngebietes wird in der zweiten Phase realisiert. Die Erschließung erfolgt über eine Verbindung mit dem Windmühlenweg durch die Grünfläche. Um die Erschließung zu sichern, wird die Fläche schon in der ersten Phase freigehalten.

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept 1. Phase



Abbildung 14: Städtebauliches Konzept 2. Phase





6 Inhalte der 6. Änderung der Flächennutzungsplan

6.1 Alternativenprüfung

In der Stadt Sulingen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Im „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ (siehe Kapitel 4.4.2) wird festgestellt, dass die Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Daher sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Im „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ werden mehrere Potenzialflächen für Neuausweisungen dargestellt. Der Bereich „Baugebiet Windmühlenweg“ ist eine der Potenzialflächen.

Bei der Entwicklung des Masterplans Stadtentwicklung Sulingen wurden alternative Standorte untersucht und geprüft. Somit stehen nur die weiteren Potenzialflächen aus dem Masterplan als Alternativen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans zur Verfügung. Bei der Prüfung der alternativen Standorte für Neuausweisungen von Wohnbauflächen wurde auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung geachtet. Potenzialflächen wurden nur als Arrondierungen von vorhandenen Siedlungsbereichen im Sinne einer kompakten Stadtstruktur ausgewiesen.

Von den Potenzialflächen sind mehrere kleinere Gebiete bereits in Anspruch genommen (z. B. Baugebiet „Im Langen III“ bzw. Bebauungsplan Nr. 122 oder „Baugebiet Stadt“ bzw. Bebauungsplan Nr. 123). Als einzige alternative Fläche mit einer vergleichbaren Größe wurde die „Alternative Baulandentwicklung Sulingen-West“ als Potenzialfläche ausgewiesen. Um den Bedarf an Wohnraum in der Stadt Sulingen zu decken, müssen jedoch alle Potenzialflächen in Anspruch genommen werden.

Der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist durch den Windmühlenweg bereits erschlossen. Durch Anbindungen an die angrenzenden Magdeburger und Nienburger Straßen kann das Gebiet auf eine kosteneffektive Art zusätzlich erschlossen werden.

Das Gebiet um den Windmühlenweg ist bereits teilweise bebaut. Die südwestliche Teilfläche der 6. Änderung wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei dieser Teilfläche handelt es sich somit um die Umnutzung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche. Die nordöstliche Teilfläche ist, bis auf ein Grundstück im Norden, noch unbebaut. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Siedlung.

Wie bei allen im „Masterplan Stadtentwicklung Sulingen“ ausgewiesenen Potenzialflächen können durch die Entwicklung des Bereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans andere, nicht erschlossene Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Somit wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden i. S. v. § 1a Abs. 2 BauGB gesichert.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 7,4 ha Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. In einem separaten Verfahren (12. Änderung des Flächennutzungsplans) werden ca. 13 ha gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die in der 6. Änderung vorgesehene Umwandlung wird durch die 12. Änderung umfassend kompensiert.

6.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im nordöstlichen Änderungsbereich sind ca. 7,4 ha als Fläche für die Landwirtschaft im heutigen FNP dargestellt. Diese Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im südwestlichen Teil der Planänderung werden ca. 1,2 ha. gewerbliche Baufläche zu einer gemischten Baufläche umgewandelt. Im Flächennutzungsplan werden weiterhin ausreichend dimensionierte gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans sollen Standortvorteile infolge der guten Verkehrsinfrastruktur genutzt werden. Südlich der Nienburger Straße, direkt an der B 214, stehen ca. 9 ha für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Im neuen Gewerbegebiet „Mühlenkamps Feld III“ werden ca. 11 ha direkt an der L 202 und in Sichtweite der B 61 / B 214 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Entlang der Diepholzer Straße werden ca. 9 ha gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Ortsteil Klein Lessen wird das vorhandene Gewerbegebiet zwischen B 61 und Bahngelände erweitert. Insgesamt stehen in der Stadt Sulingen noch ca. 29 ha gewerbliche Baufläche als Vorratsflächen zur Verfügung.

Die im geplanten Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind weder Hauptverkehrsstraßen noch sonstige verkehrswichtige Straßen. Daher sind sie nicht auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans darzustellen. Die im geplanten Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls nicht von übergeordneter Bedeutung und werden auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt. Diese Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird das vorhandene Wassereinzugsgebiet übernommen.

Abbildung 15: Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan

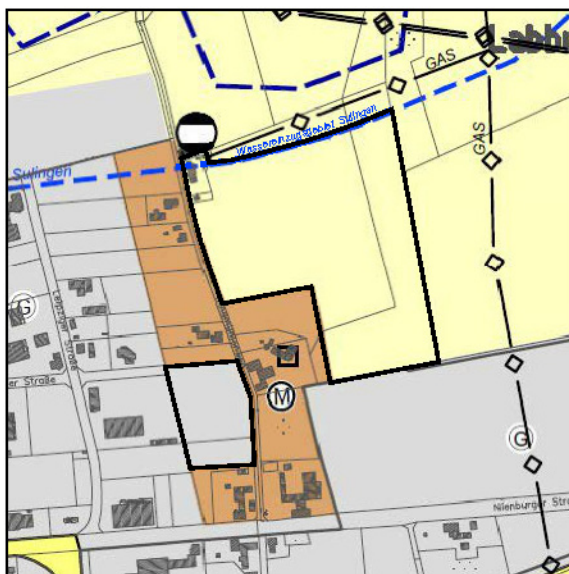
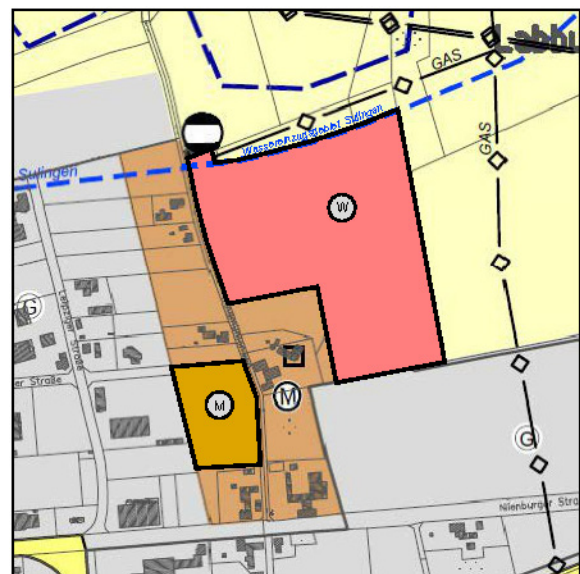


Abbildung 16: 6. Änderung der Flächennutzungsplan



7 Städtebauliche Kenndaten

Flächenkategorie	Flächennutzungsplan	6. Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 7,4 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	ca. 7,4 ha
Gemischte Baufläche	0 ha	ca. 1,2 ha
Gewerbliche Baufläche	1,2 ha	0 ha
	ca. 8,6 ha.	ca. 8,6 ha.



8 Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.05.2020 hat der Rat der Stadt Sulingen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 17.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme fristgemäß eingetroffen. Die Stellungnahme enthielt keine Hinweise oder Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 03.02.2023 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bis 24.03.2023 abzugeben.

Es wurden insgesamt 78 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Davon habe 26 fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben. 4 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).



Teil II – Umweltbericht

1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 des BauGB ist die Umweltprüfung inhaltlich in der Weise durchzuführen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB in Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

1.1 Anlass der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Auf einer Fläche von ca. 11 ha, die planungsrechtlich bisher als Außenbereich zu bewerten ist und lediglich privilegierte Nutzungen zulässt, sollen entlang des Windmühlenwegs Siedlungsflächen entwickelt werden. Während westlich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete und ein Gewerbegebiet vorgesehen sind, werden östlich des Windmühlenwegs Wohngebiete geplant. Insgesamt ist von einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,3 - 0,4 auszugehen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den westlichen Teil des Plangebiets und den Standort der denkmalgeschützten Windmühle als Mischbaufläche dar. Da die geplanten Wohnbauflächen östlich des Windmühlenweges nicht aus den Darstellungen einer Fläche für die Landwirtschaft entwickelbar sind, besteht für den geplanten Geltungsbereich ein FNP-Änderungserfordernis.

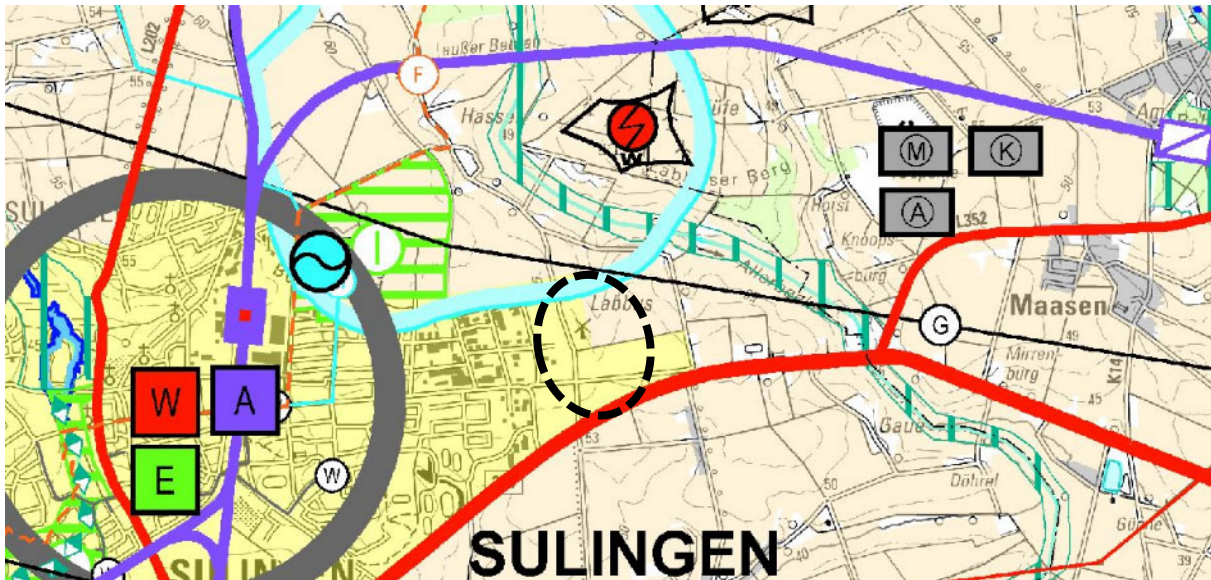
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

1.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Maßgebliche Vorgaben für das Plangebiet sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz von 2016 zu entnehmen.

Abbildung 17: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016



Quelle: <http://webgis.regio-gmbh.de/rrop/diepholz/>

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Wasser mit dem Ziel einer nachhaltigen Trinkwasserversorgung (türkisfarbene Linie, näheres im Kapitel 2.4). In nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von mehreren hundert Metern ist eine Vorhaltefläche für den Naturschutz festgelegt (dunkelgrüne Schraffur).

Nachrichtlich übernommen ist der Verlauf einer Gasleitung direkt an das Plangebiet nördlich angrenzend (schwarze Linie „G“). Weitere Vorrang- oder Vorhaltegebiete sind im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld im RROP nicht festgelegt.

Die nordöstlichen Flächen des Plangebiets sind als „Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft“, die übrigen Flächen als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgelegt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Da die geplanten Wohnbauflächen östlich des Windmühlenweges nicht aus den Darstellungen einer Fläche für die Landwirtschaft entwickelbar sind, hat der Rat der Stadt Sulingen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.2.3 Landschaftsrahmenplan

Maßgebend für das Plangebiet ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz vom Februar 2008.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region 4 (Ems-Hunte-Geest und Dümmer, Geestniederung) zuzuordnen und ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 594 „Syker Geest“. Im Bereich Sulingen sind drei Naturräumliche Einheiten (Landschaftseinheiten) benachbart: Sulinger Geestrand (Nr. 14), die Westliche Syker Geest (Nr. 7) und südlich gelegen die Kirchdorfer Moore und Auenniederung (Nr. 15).

Das Plangebiet selbst ist dem Sulinger Geestrand zuzuordnen.

Hauptmerkmale dieser Einheiten sind eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und das Fehlen großer zusammenhängender naturnaher Strukturen.

Der Landschaftsrahmenplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung.



1.2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für den Bereich der 6. Änderung nicht vor.

1.2.5 Schutzkategorien nach den §§ 21 – 28 BNatSchG

Im Einflussbereich der Planfläche befinden sich keine Gebiete, die die Voraussetzungen der in den §§ 21 – 28 BNatSchG genannten Kriterien erfüllen.

1.2.6 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine Geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG vorhanden.

1.2.7 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet selbst sowie im benachbarten Bereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope bekannt und aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur nicht zu erwarten.

1.2.8 Natura 2000-Gebiete

Im Einflussbereich des Plangebietes sind keine Natura 2000 – Gebiete vorhanden.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevante Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an die jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäbe, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind. Dies beinhaltet auch die Auswahl der zu untersuchenden Tierartengruppen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes aller zu betrachtenden Schutzgüter sowie zu erwartende Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.1.1 Lärm

Für das Plangebiet besteht eine aktuelle Lärmbelastung, die auf den Straßenverkehr der südlich verlaufenden Nienburger Straße und davon etwas entfernt der Bundesstraße 214 zurückzuführen ist. Weitere Vorbelastungen resultieren aus der gewerblichen Nutzung westlich und südlich des Plangebietes und ggf. auch aus dem Betrieb eines Windparks nordöstlich der geplanten Bebauung. Hierzu liegt ein Schalltechnisches Gutachten des Büros BMH vom 05.08.2021 vor. Im Ergebnis ist festzustellen, dass vom Gewerbelärm einschließlich des Windparks für das geplante Vorhaben weder tags noch nachts Konflikte zu erwarten sind. Im Gegensatz dazu ergeben sich aus dem Verkehrslärm Beeinträchtigungen, da dessen Orientierungswerte vor allem nachts im südlichen Planbereich überschritten werden. Es werden daher Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen, die im nachfolgenden Planverfahren konkretisiert werden.

2.1.2 Lufthygiene

Mit Datum vom 17.07.2020 liegt von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine „Gutachtliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen in Sulingen, LK Diepholz“ vor. Untersucht wurden die Auswirkungen von 10 potenziellen und als „genehmigt“ zu betrachtenden Emissionsquellen von insgesamt drei Betriebsstätten. Eine dieser Betriebsstätten, die Betriebsstätte Küfe, befindet sich im Planbereich.



Im Ergebnis bestehen im Hinblick auf die prognostizierenden Geruchsstoffeinträge für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Einschränkungen für die geplante Nutzung. Lediglich im Nahbereich der im Süden des Plangebietes befindlichen Betriebsstätte Küfe ist eine Immissionserwartung von 10 – 15 % zu prognostizieren, die lediglich die Ansiedlung von Gewerbe ermöglicht. Die Planung sieht an dieser Stelle die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung vor, so dass keine Konflikte bestehen.

2.1.3 Wohnen/ Wohnumfeld

Im Plangebiet selbst sind bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Westlich und südlich des Plangebietes schließen sich Gewerbegebiete an. Im Nordosten befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000 m ein Windpark, die nördlich und östlich gelegenen Flächen werden insgesamt landwirtschaftlich und weit überwiegend ackerbaulich genutzt.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) für die entsprechende naturräumliche Einheit bilden Eichen-, Buchen- und Stieleichen-Birkenwälder.

Die tatsächliche Vegetation weicht aufgrund der umfassenden landwirtschaftlichen Nutzung stark von der HPNV ab. Zur Vorbereitung einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft erfolgte eine erste Strukturkartierung im September 2021.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren, lediglich mit Feldwegen gegliederten landwirtschaftlichen Fläche, die in einer Größe von ca. 11 ha weit überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Feldhecken sind nicht vorhanden. Höhere Gehölze im Planbereich finden sich im Nahbereich der Windmühle und den Nebengebäuden sowie an den Hofstellen und den Wohngebäuden mit z. T. altem Baumbestand. Vorherrschend im Jahr 2021 war der Kartoffel- und Maisanbau, während eine Grünlandnutzung lediglich auf einer als Viehweide genutzten ca. 0,3 ha großen Fläche westlich sowie auf einem relativ kleinen Teilbereich östlich des Windmühlenwegs erfolgt. Der Windmühlenweg selbst weist beiderseits einen 2 – 3 Meter breiten Randstreifen mit einem gräserdominierten Bewuchs auf. Die Ackerflächen werden von ca. 5 Meter breiten Wirtschaftswegen mit Grasbewuchs erschlossen.

An den Planbereich angrenzend verläuft in Richtung Nordwesten eine Baumreihe aus Obstbäumen in verschiedenen Sorten. Es ergaben sich in dieser ersten Inaugenscheinnahme keine Hinweise auf Vorkommen von grundsätzlich zu erwartenden Tierartengruppen wie Vögel, Heuschrecken oder Wildbienen.

Auffällig war trotz einer grundsätzlichen Habitateignung z. B. für Vögel, Wildbienen und Heuschrecken das vollständige Fehlen einer Wildfauna. Auszugehen wäre außerdem von einem Potential für Fledermäuse, da sowohl Höhlen in den alten Bäumen als auch Reviere in und an den Gebäuden, insbesondere der Mühle, nicht auszuschließen sind. Der Änderungsbereich selbst dient in diesem Zusammenhang allenfalls als Jagdrevier.

2.2.1 Floristische Kartierung

Floristische Kartierungen wurden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens in den Jahren 2021 bis 2025 durchgeführt.

Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme des Baumbestandes in den Randbereichen lediglich einige wenige Blühaspekte in der Krautschicht vorhanden waren. Ackerwildkräuter auf den Anbauflächen selbst sind nicht aufgefunden worden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet hinsichtlich der Vegetation – bis auf die unmittelbare Umgebung der Mühle – eine eher geringe Artenvielfalt festzustellen. Besonders bzw. streng geschützte und somit planungsrelevante Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.



2.2.2 Faunistische Kartierung

Aufgrund der naturräumlichen Situation bietet das Plangebiet Lebensräume für offenlandbrütende Vögel wie z. B. für die Feldlerche. Ferner können die Ackerflächen als Jagdreviere für Fledermäuse dienen, deren Wochenstuben sich potenziell in der Windmühle und deren Nebengebäuden befinden könnten. Die Eignung ist aufgrund fehlender Leitstrukturen allerdings als eingeschränkt zu betrachten.

Bei den bisherigen Ortsterminen in den Jahren 2021-2025 wurden keine Feldlerchen und andere Offenlandbrüter festgestellt. Auch auf Vorkommen von geschützten Arten anderer Artengruppen ergaben sich keine Hinweise. Als einzige Besonderheit waren Flugaktivitäten von Mehlschwalben festzustellen, deren Lebensstätten an den Nebengebäuden der Mühle zu vermuten sind.

Bei den bisherigen Ortsterminen in den Jahren 2022 – 2025 ergaben sich keine Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten. Dies gilt auch für potenziell zu erwartende Offenlandbrüter wie etwa Feldlerchen, die an keinem der Beobachtungstermine angetroffen wurden. Um dennoch eventuelle Beeinträchtigungen vollständig auszuschließen, werden im nachfolgenden Verfahren im Rahmen der Vermeidung verbindliche Bauzeitenregelungen in die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen.

2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Die Böden im Plangebiet werden weit überwiegend ackerbaulich genutzt. Bei diesen Böden ist von einer starken anthropogenen Überformung auszugehen, ein natürlicher Bodenaufbau ist auf den ackerbaulich genutzten Flächen nicht gegeben.

Laut dem „Geotechnischen Bericht“ des Rasteder Erdbaulabors vom 08.12.2021 steht unter einer ca. 30 – 50 cm starken Mutterbodenschicht aus humosen Sanden ein schwach schluffiger Feinsandhorizont bis zu 5 Meter unter GOK an. Bereichsweise ist Sandlöss eingelagert.

Gutachterlicherseits wird für die nachfolgenden Planungsschritte empfohlen, die obere Bodenschicht im Plangebiet wieder zu verwenden.

2.4 Schutzgut Wasser

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist unversiegelt, so dass eine nahezu vollständige örtliche Versickerung der Niederschläge und damit eine lokale Anreicherung des Grundwassers möglich ist.

Nördlich an das Plangebiet anschließend bzw. das nordwestliche Plangebiet querend verläuft die südliche Grenze des Wassereinzugsgebietes der Weser. Die Weser ist eine der 10 nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ausgewiesenen Flusseinheiten, für die mithilfe von Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungspläne ein „guter Zustand“ der Oberflächenwasserkörper angestrebt wird. Vom Planungsvorhaben ausgehende negative Einflüsse auf das Wassereinzugsgebiet sind nach jetzigem Stand nicht erkennbar.

In einer Entfernung von etwa 60 Meter zur nördlichen Planungsgrenze befindet sich ein Vorranggebiet für Wasser. Hierbei handelt es sich um eine Vorgabe der Raumordnung zur Sicherung der Trink- und Nutzwasserversorgung. Die Vorkommen sind als natürliche Lebensgrundlagen für künftige Generationen vor nachteiliger Beeinflussung flächendeckend und nachhaltig zu schützen, sparsam in Anspruch zu nehmen und planerisch großräumig zu sichern. Je nach Handhabung des Niederschlagswassers im zukünftigen Baugebiet sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Vorranggebiet zu einem späteren Zeitpunkt zu beurteilen.

Oberflächengewässer in Form von Fließ- bzw. Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das dem Plangebiet nächstgelegene Fließgewässer ist die Allerbeeke, die sich in einer Entfernung von ca. 300 m in nördlicher Richtung befindet.



2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Änderungsflächen tragen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zur Kaltluftproduktion sowie zur Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsflächen bei.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sulinger Geestrandes und wird gemäß der Kategorisierung des Landschaftsrahmenplans (LRP) als „Geestrand östlich Sulingen“ und als Landschaftstyp „GA“ bezeichnet. Insgesamt wird dem Landschaftsbild im LRP eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Das örtliche Landschaftsbild wird dominiert von der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem großflächigen Mais- und Kartoffelanbau. Belebende Elemente bilden die Großbäume, die sich im Nahbereich der vorhandenen Gebäude und Hofstellen befinden. Eine ortsbildprägende Sonderstellung nimmt die weit sichtbare historische Mühle ein. Nennenswerte Blüh- und Fruchtaspekte liefert die an dem Windmühlenweg knapp außerhalb des Bebauungsplanes befindliche einreihige Obstbaumallee. Es handelt sich um eine noch recht junge Anpflanzung von sortenreichen Gehölzen. Sie trägt damit in besonderer Weise zum Naturerleben bei.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die historische Windmühle Labbus. Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Galerieholländermühle, die 1851 erbaut und bis 1987 aktiv betrieben wurde. Seit einigen Jahren wird die Mühle in mehreren Bauabschnitten originalgetreu restauriert. Die Mühle ist Teil der Niedersächsischen Mühlenstraße.

Die Mühle mit den Nebengebäuden und dem umgebenen Bewuchs soll vollständig erhalten bleiben. Daher ist sicherzustellen, dass von der geplanten Bebauung keine schädlichen Einflüsse auf den Betrieb der Mühle ausgehen wie etwa veränderte Windbedingungen, die zu Extremlasten der Mühle führen könnten. Hierzu liegt ein Gutachten der Fluid & Energy Engineering GmbH & Co KG vom 06.11.2020 vor. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass das Belastungsniveau der Windmühle durch die Gebäude und den Bewuchs in der direkten Umgebung dominiert wird. Diese Feststellung gilt unter der Voraussetzung, dass die einzelnen Gebäude der geplanten Bebauung eine Firsthöhe von 7 Metern nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 50 Metern zur Windmühle einhalten. In diesem Fall sind schädliche Beeinträchtigungen der Mühle durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes und der angedachten Ausgleichsfläche befindet sich eine Gasleitung, die bei der Planung der Ausgleichsfläche hinsichtlich von Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen ist. Je nach Vorgaben des Betreibers sind diesbezüglich Einschränkungen aufgrund freizuhaltender Schutzstreifen möglich.

2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet selbst und in dessen Einflussbereich sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bekannt.

2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die beschriebenen Schutzgüter können sich gegenseitig in einer unterschiedlichen Größenordnung positiv oder negativ beeinflussen. Trotz der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und der insgesamt nur allgemeinen Bedeutung der Naturhaushaltsfaktoren sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch sich positiv oder negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht erkennbar.



2.10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen („Störfallbetriebe“)

In der Leipziger Straße 7 und damit in einer kürzesten Entfernung von ca. 200 Metern zum Plangebiet sowie in einer Mindestentfernung von ca. 300 Metern zum künftigen Wohngebiet befindet sich ein Agrarlager der team agrar GmbH (vormals BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co. KG). Es handelt sich um eine Anlage zur Lagerung, Kommissionierung und Vertrieb von allgemeinen Agrarprodukten, Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Die genehmigte Lagermenge erstreckt sich auf 1250 t, sehr giftige und giftige Stoffe werden bis zu einer Menge von 195 t gelagert. Die potenziellen Gefahren, die von der Anlage ausgehen können, erstrecken sich auf die Toxizität und auf die Brennbarkeit der gelagerten Stoffe. Hierzu liegen ein Sicherheitsbericht gemäß § 9 der 12 BImSchV vom SIS-Sachverständigen- und Ingenieurbüro vom 02.04.2015 (handschriftlich als „alt“ gekennzeichnet) sowie eine Begutachtung dieses Sicherheitsberichts für das Agrarlager vom TÜV Süd vom April/ Mai 2016 vor. Demnach liegt der maximale Schadenradius bezüglich der Immissionskonzentration des Schwefeldioxids bei 300 m, der sich bei der im Gutachten durchgeführten Ausbreitungsbeurteilung auf 500 m erhöht.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Versiegelung der Planfläche zwischen 40 und 50 % zu rechnen. Die bisher für den Arten- und Biotopschutz wertvollsten Lebensräume, die sich vorwiegend im Bereich der Mühle befinden, sollen dabei vollständig erhalten bleiben. Auf den zukünftigen Baugrundstücken sowie auf ggf. notwendigen Ausgleichsflächen entstehen voraussichtlich zusätzliche und für Tiere und Pflanzen möglicherweise attraktivere Lebensräume.

„Boden ist ein nicht vermehrbares und kaum erneuerbares Umweltgut“ (LRP, S. 3-194). Der im Plangebiet anstehende Boden wird zu einem erheblichen Teil versiegelt. Unabhängig von den Vorbelastungen der Böden sind deren bisherige Funktionen einschließlich der Produktion landwirtschaftlicher Güter, an diesen Stellen nahezu unumkehrbar zerstört.

Die bisherige freie Versickerung des Niederschlagswassers wird eingeschränkt, da von einer zumindest teilweisen technischen Ableitung des Niederschlagswassers auszugehen ist.

Der Siedlungsrand Sulingens und damit die Grenze zur freien Landschaft verschiebt sich um ca. 200 Meter nach Osten. Dem bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung dominierte Landschaftsbild wird damit ein eher urbaner Charakter verliehen.

3.1.1 Betriebsphase

Dauerhaft ist ein erhöhter Quell- und Zielverkehr für das Plangebiet zu erwarten. Dem vollständigen Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen stehen aufgrund ausbleibender Dünge- und Biozideinträge Verbesserungen der Bodenlebewelt und der Strukturierung der Landschaft durch Gehölzpflanzungen, Aufwertung des Landschaftsbilds und des Naturerlebens gegenüber.

3.1.2 Bauphase

Da es sich um ein relativ großes Baugebiet handelt, ist mit einer über mehrere Jahre andauernden Umsetzung der Planung zu rechnen. In dieser Zeit der Bautätigkeit kommt es zu erhöhtem Aufkommen von Baustellenverkehr und damit zu vermehrter Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Bebauung, deren Ausmaß im weiteren Verfahren konkreter auf Grundlage von Baustellenerschließung und Baustellenlogistik zu beurteilen ist.

Nicht auszuschließen sind Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes entlang des Windmühlenweg und der an die Bauflächen angrenzenden Gehölze aufgrund der Anlage von



zusätzlichen Baustraßen bzw. Verdichtungen des Wurzelbereiches und Anfahrschäden durch den Schwerlastverkehrs. Je nach Baustellenlogistik können auch Schäden der Obstbaumallee eintreten.

3.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da eine bauliche Nutzung abgesehen von privilegierten Gebäuden bisher planungsrechtlich nicht möglich ist, wäre bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand und ggf. von einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine genaue Bilanzierung der Eingriffe, die Ausarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie die Planung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren liegen mehrere Planungsvarianten zugrunde, die den Aussagen dem 6. FNP-Änderungsverfahren entsprechen. Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten sind abgesehen vom völligen Verzicht einer Neuplanung nicht gegeben.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung umfassen sowohl die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen als auch den Umgang mit archäologischen Funden und das Vorgehen bei baubedingten Unfällen und Leckagen. Sie werden im zugehörigen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grundlage des Landschaftsrahmenplans und der Strukturkartierung ist festzustellen, dass sich im Plangebiet sowie in dessen Einflussbereich keine Gebiete befinden, die die Voraussetzungen der in den §§ 21 – 28 BNatSchG genannten Kriterien erfüllen. Ebenso sind keine geschützten Landschaftsbestandteile und besonders geschützte Biotope (§§ 29, 30 BNatSchG) vorhanden.

Für das Plangebiet liegen Voruntersuchungen zu Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Mühle und zu potenziellen Gefährdungen durch ein benachbartes Agrarlager vor. Keine der Untersuchungen führt dazu, dass die geplante Nutzung grundsätzlich infrage zu stellen ist.

Nach dem jetzigen Stand der Planung werden ca. 45 % der Planfläche versiegelt bzw. überbaut. Entsprechend den Vorgaben des Osnabrücker Modells, das zur Eingriffsbewertung in



Sulingen obligatorisch herangezogen wird, sind für die Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Umfang über die bisher zur Verfügung stehenden Flächen und Maßnahmen hinausgehen.

6.4 Quellenverzeichnis

- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 „Windmühlenweg“, 05.08.21;
- F2E Fluid & Energy Engineering GmbH und Co KG „Gutachten zum Einfluss einer Wohnbebauung auf eine (historische) Windmühle am Standort Sulingen“, 06.11.20;
- F2E Fluid & Energy Engineering GmbH und Co KG „Dokumentation der Standortbeurteilung im Rahmen der Bewertung einer Windmühle am Standort Sulingen“, 28.09.20;
- Landkreis Diepholz: Landschaftsrahmenplan vom Februar 2008 mit Text und Karten;
- Landkreis Diepholz Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2016
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoffeinträge am Standort zu entwickelnder Gewerbe- und Wohnbauflächen Sulingen, LK Diepholz“, 17.07.2020;
- SIS - Dipl.-Ing. Reiner Simnacher: „Sicherheitsbericht gemäß § 9 der 12. BImSchV für ein Agrarlager der BSL Sulingen“ 02.04.15;
- TÜV Süd: „Begutachtung des Sicherheitsberichts für das Agrarlager der BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH und Co KG in 27232 Sulingen, Leipziger Straße 7“, April/ Mai 2016
- Horst Weyer und Partner GmbH (Weyer Gruppe): „Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der team agrar GmbH“, 09.07.2025
- Luftbildauswertung LGLN RD Hameln-Hannover, 26.08.2020
- Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG: „Geotechnischer Bericht, Stadt Sulingen Erschließung B-Plan Nr. 121 Windmühlenweg“ (Baugrunduntersuchung), 08.12.2021